

1. ОБЩИ УСЛОВИЯ

1.1. УСЛОВИЯ, ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ОГП-СОФИЯ

Законът за изменение и допълнение на Закона за одобрение и приложение на ОГП-София (Д.в., бр.4 от 10 април 1998г.) регламентира условията, сроковете и задълженията на Столична община, СОС и други институции, свързани с изработването на новия ОГП-София. В преходните и заключителните разпоредби на този Закон (§11) е разпоредено, че “СОС в тримесечен срок от влизането в сила на Закона приема Програма, а в едногодишен срок – Задание за изготвяне на плана”.

Във връзка с някои организационни проблеми и формирането на ОП”Софпроект - ОГП”, Програма за изработване на новия ОГП-София бе одобрена от СОС през м. ноември 1998г. На основата на тази програма през м. август 1998г. (още преди нейното одобряване) започна работата по фаза “Предпроектни проучвания”, отнасяща се до анализа на съществуващото състояние на градските системи. Тя беше завършена през м. май 1999г. Резултатите от тези проучвания, които съгласно възприетата практика са основата за изготвяне на Заданието за изработване на ОГП-София, бяха приети от СОС през м. август с.г. Неразделна част от синтеза на предпроектните проучвания бяха “Основните насоки за изготвяне на Задание за изработване на новия ОГП-София”(вж.т.1.6.).

След приемането на фаза “Предпроектни проучвания” и даване на разрешение от СОС за преминаване към фаза “Предварителен проект на ОГП”, започна изпълнението на неговия първи етап – “Прогнози за социално-икономическо и пространствено развитие”, чието разработване завърши, съгласно одобрената Програма за работа, в края на 1999г. Паралелно с него бе завършена и част от Заданието, отнасяща се до диагнозата на съществуващото състояние на градските функционални системи и формулиране на основните проблеми в развитието на Столицата, които трябва да намерят устройствено решение в новия ОГП.

Заслужава да се отбележи, че съгласно приетата “Специализирана методика за изработване на ОГП-София” и одобрената от СОС Програма за работа, Заданието по същество е синтез на фаза “Предпроектни проучвания”. Изхождайки от главната цел на Заданието – **формулиране на основните изисквания към новия ОГП за решаване на съществуващи и породени от бъдещото развитие на Столицата устройствени проблеми** – експертният съвет на ОП “Софпроект - ОГП” прие за целесъобразно да се изчака завършването на прогнозните проучвания и изводите от тях да бъдат включени в него.

Този подход създава възможност СОС да вземе определено становище (още на този етап от работата по фаза “Предварителен проект” по някои стратегически проблеми за бъдещото развитие на София. Като пример може да се посочи демографската прогноза, която е разработена в три основни варианта. Вземането на решение по този въпрос ще открие възможност за незабавно започване на работа по следващите етапи от предварителния проект на ОГП.

В този смисъл Заданието за изработване на ОГП - София се явява синтез на всички рутинни проучвания, изпълнени до този момент, които са основата за преминаване към творческия процес на изработване на устройствения план и намиране на оптимално вариантно решение, отговарящо на очакваното динамично развитие на града, новите социално-икономически условия и европейска интеграция на България.

Формулираната основна цел на Заданието за изработване на ОГП-София предопределя и обхвата на неговите основни задачи, а именно: да представи синтезирана характеристика на състоянието на града и неговите функционални системи;

- да синтезира основните проблеми в развитието на града – съществуващи и прогнозирани, които трябва да намерят подходящо решение в ОГП;
- да систематизира основните ограничители и стимулатори на пространственото развитие на града, които задължително трябва да бъдат взети предвид при разработването на устройствената концепция на ОГП;
- да определи основната структура на методическия подход за изработване на предварителния и окончателен проект на ОГП, следващите етапи на работа, тяхното времетраене и процедиране;
- да укаже прогнозните хоризонти, за които се изработва ОГП-София; да определи задължителните изисквания за съдържанието, вида, начина на представяне и финални документи на ОГП.

Заданието определя задължителните изисквания и параметри на ОГП. Всички допълнителни проучвания за решаване на устройствени проблеми от специфично естество, отнасящи се до различните Програми за управление и прилагане на ОГП ще бъдат принос към неговата ефективност. Изпълнените до този момент специализирани тематични проучвания са неразделна част от Заданието за изработване на ОГП - София.

1.2. ЦЕЛ И ЗАДАЧИ НА ОБЩИЯ ГРАДОУСТРОЙСТВЕН ПЛАН

1.2. ЦЕЛ И ЗАДАЧИ НА ОБЩИЯ ГРАДОУСТРОЙСТВЕН ПЛАН

*Текстът е извлечение от фаза "Предпроектни проучвания", част тема N 1 Общи проучвания. **Цел и задачи на ОГП.** Фактори, обуславящи развитието на Столицата. "Нормативноправна уредба" от м. май 1999 г., разработена от колектив с ръководител арх. Славей Гълъбов*

1.2.1. Определяне на целта

Задължително предисловие за определяне на ЦЕЛТА е познаването на *условията и факторите*, в средата на които ще се разположи и развива процеса на движението към нея, проучени в:

- моментното им състояние
- тенденциите в тяхното развитие
- прогнозите

Смисълът на тяхното познаване се състои в максималното ползване на позитивната им енергия в процеса на постигане на целта.

Най-условно групите от фактори, които обуславят определянето на целта и задачите на новия Общ градоустройствен план, след изработването му и на неговото приложение, могат да бъдат разделени на две части:

- по *обхвата* на своето въздействие:
 - групи от фактори с общо, всеобхватно въздействие
 - групи от фактори с локализирано, в различна степен и граници, въздействие
 - група от фактори, които обслужват функционално връзката между двете предходни групи.
- по *значимостта* на своето въздействие:
 - фактори, които определят ЦЕЛТА на ОГП
 - факторите, които в своята двузначност на *условия*, изграждат средата, в която ще се осъществява процеса на постигане на ЦЕЛТА, а с това налагат необходимостта от определяне на задачите на ОГП, чието решение ще направи това възможно.
 - фактори, които функционално обслужват връзката между целта и условията на средата.

Общите им белези са:

- Независимо от оперативната им автономност, те определят поведението и развитието на града в своята неделима цялост, по степента на тяхната близост и въздействия.

- Колкото позначима е зависимостта, участието и въздействието на човека върху тях, толкова повече средата, върху която те въздействат е податлива към:
 - изпадане в кризисно състояние
 - постигане на бързи позитивни резултати.
- От степента на познаване на динамиката на вътрешното поведение на факторите, на динамиката на въздействието им върху града, на афинитетите им към "родствена" близост, на зависимостта им от влиянието на човека, зависи в голяма степен **достоверността на прогнозите** и точността на определяне на **хоризонта** на тяхното действие, т.е. "на степента на предсказуемост".
- Процесите на реструктуриране на обществото (например: преминаването от планова, към пазарна икономика) е сам по себе си кризисен процес и налага **непрекъснати** наблюдения върху неговото поведение, прецизни изследвания, внимателни прогнози и предпазливи хипотези.
- Факторите, които въздействат върху поведението и развитието на града създават условията за реализация на ЦЕЛТА на плана, но търпят и последствията от нейната реализация.
- Доброто им познаване ще очертае схемата на **приоритетите** в процеса на изработване на ОГП, а покъсно в практиката на неговото приложение.

Установява се, че:

- групата от фактори, дефинирани по признака "обхватност", като *фактори с всеобхватно въздействие*, СЪВПАДАТ с групата от фактори, дефинирани по признака "значимост", като *фактори, които определят целта*. Това съвпадение се установява и между групите от *фактори с локализирано въздействие* и тези, които определят *условията*, а с това определят *задачите*, чието решение осигурява постигането на целта.

Две са групите от фактори, които се характеризират едновременно като *фактори с всеобхватно въздействие* - и в това си качество, като такива, *които определят целта*. Те са:

- **Протичащите в СВЕТА** глобални процеси, целящи устройването му по нов начин (установяване на "нов световен ред"):
 - политически
 - икономически
 - социални
 - ценностни (изграждане на нов тип културни и нравствени взаимоотношения, екосъобразност на поведението, устойчивост на развитието).

Тематично "стеснение" по отношение на устройственото развитие, **протичащите в света** процеси с най-висока степен на влияние върху него са:

- Ускоряване на процесите на *глобализация на световната икономика* и формиране на *нов модел на териториално разделение на труда*;
- Формиране на *нова световна макрорегионална структура*, на *нови специфични региони* с нови граници;
- Формиране на нова световна и регионална *структура на градската мрежа*;

- *Нарастване на ролята* (до степен на глобализация) *на инженерната инфраструктура и комуникациите* (транспорт, съобщения, нови информационни технологии, енерго- и продуктопренасящи мрежи);
- Нарастване на ролята на големите градове като *опорен скелет на световната градска мрежа*;
- *Глобализация на екополитическите проблеми* и засилване на природозащитната активност;
- Зараждането на *сериозна конкуренция* между отделните страни, региони и големи градове за привличане на капитали и инвестиции;
- Изключително *високата скорост на промени* и постоянна несигурност в развитието на световното стопанство в глобален и отраслов план.

Протичащите У НАС процеси на преструктуриране, целящи установяване на нов тип обществени отношения със същото структурно съдържание и с огромно влияние и върху териториалното развитие са:

- политически промяна на типа на държавното и административно устройство.
- икономически промяна на икономическия модел.
- социални промяна на модела на социалните взаимоотношения.
- ценностни промяна на нормативната уредба правната среда (разбирана във философския ѝ смисъл, като промяна на "обществения договор") и като генерално условие за установяване на нов тип ценностна система.

Три са безспорните заключения:

1. По своето съдържание това са огромни по мащаб, степен на въздействие и очаквани последствия **ПРОЦЕСИ НА НЕПРЕКЪСНАТИ СТРУКТУРНИ ПРОМЕНИ**.
2. Процесите, протичащи в света от една страна и тези, които протичат у нас от друга, *се проявяват "успоредно" във времето* и тяхното съвместяване и взаимопроникване до степен на "срастване" осмисля бъдещето, а с това и целта на ОГП.
3. София няма *актуален документ, който да осигури идейни, пространствени, планирани във времето и управленчески условия* (в обхвата на града и във взаимоотношенията и обвързването му в регионален, континентален и световен план) за съвместяването на двете групи процеси, тяхното взаимно проникване, тяхното "срастване", схващано, в своята цялост, като **НЕПРЕУСТАНОВИМИ ПРОЦЕСИ НА СТРУКТУРНИ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ**.

Определението е безспорно:

ЦЕЛТА на новия **Общ градоустройствен план** е да **осигури идейни, пространствени, планирани във времето и управленчески условия за провеждане на СТРУКТУРНАТА РЕФОРМА**, *схващана като непрекъснат, непреустановим процес на взаимодействие с процесите на непрекъснати,*

непреустановими структурни преобразявания в света - в обхвата на София и в обвързаността и взаимодействията ѝ в регионален, национален, континентален и световен план.

Документалната същност на тази ЦЕЛ, го определя като:

- политически - по своята обществена значимост
- управленски - по своето предназначение
- технически (устройствен) - по своето съдържание
- социален - по своите последствия
- културен - по своето проявление като дейност, акт, събитие.

Съдържателната *същност* на тази ЦЕЛ се състои в *глобалната цел* на всяко градоустройствено планиране да се постигне **ново качество на живота на човека, придобил, овладял и ползващ нови икономически, социални, културни и нравствени ценности**

1.2.2. Определяне на задачите

Условията, в средата на която трябва да се определят и разположат ЗАДАЧИТЕ, с решаването на които ще се осигури постигането на ЦЕЛТА на ОГП, са:

- природните условия и ресурси;
- съществуващата двупосочна обвързаност между града и зоната на неговото активно влияние;
- санитарнохигиенните и екологични условия;
- демографското състояние;
- обитаването и жилищния фонд;
- икономическата база първичен и вторичен сектор;
- социалната база на обслужващия сектор (третичен сектор);
- комуникационнотранспортната система;
- инженерните мрежи и системи техническата инфраструктура;
- зелената система на града;
- културноисторическото наследство;
- историческото развитие на планопространствената структура на града и сегашното ѝ състояние;
- финансовите ресурси на Столичната община формиране, структура, разпределение и управление;
- административнотериториалното устройство на Столична община и организация на управлението ѝ;
- нормативноправната уредба.

Анализът на тези условия в опозицията "диагноза прогнози", съвместно с факторите, които определят целта на ОГП, дефинира неговите ЗАДАЧИ, разпределени на две групи без йерархична зависимост между тях.

Концептуални задачи на ОГП:

- Да се установи състоянието на всички **ресурси**, с които разполага града, на техния потенциал, на степента на ефективност на тяхното използване;
- Да се осигурят устройствени условия за **достъпност** на външни позитивни влияния върху града, произтичащи от геополитическите, европейските и регионални влияния за превръщането на София в център с регионално и общоевропейско значение с инвестиционна, институционална и културна привлекателност;
- Да се създадат условия за **възприемчивост** и **адаптивност** на градските структури към всички **позитивни външни влияния**.
- Да се създадат условия за управление на поведението на града и процесите на неговото развитие, които да създадат среда, която да обедини и осигури ефективното ползване и устойчиво развитие на природните и антропогенни **ресурси**, **достъпността на позитивните външни влияния** и **възприемчивостта** на градските структури към тях, в единен, общ резултат, а с това да постигне и **ЦЕЛИТЕ НА ПЛАНА**.

Оперативни задачи на ОГП:

- Да реши ефективното използване на потенциалите на извънградския район и зоната на активното влияние на града;
- Да реши ефективното развитие на транспортно комуникационната система в съответствие с установяването и реализацията на трасетата на европейските транспортни коридори, нарастващата моторизация, разширяването на мрежата на обществения градски транспорт, гарирането и паркирането на моторните средства;
- Да реши проблемите на обитаването и жилищния фонд хуманизиране на изградените жилищни комплекси, на интензивно застроената централна градска част, на проблемите на териториите, обитавани от малцинствени общности, на локализацията на нови територии за обитаване, обвързани в единния градски организъм и при стремеж за постигане на европейските стандарти;
- Да преустрои и създаде нова по характера си устройствена среда в производствените зони;
- Да предложи нова структурна и пространствена организация на социалната база на обслужващия третичен сектор;
- Да предложи развитие на зелената система, отдиha и спорта на града и връзката им с пространствата на оградните планини;
- Да разкрие, експонира и интегрира културноисторическото наследство в съвременната градска среда;
- Да осигури инженерното и инфраструктурно обезпечаване на всички структурни части на цялостния градски организъм;
- Да проучи и предложи възможности за интензивно ползване на подземните градски пространства;
- Да създаде предпоставки и условия за развитие на международния туризъм;
- Да даде предложения за ново административно устройство на Столичната община в нейната пряка зависимост от териториалното устройство на града;
- Да предложи принципи и правила за нова градска, демографска политика;

- Да изготви "Правилник за приложение на ОГП", който да съдържа правила за нова нормативна уредба за регулиране на устройствените процеси в София и предложи на законодателните органи промени на съставни елементи на законовата уредба, неприложими за условията на Столицата.

Основни изисквания при реализацията на тези задачи са:

- **в природосъобразен аспект** постигане и запазване на европейските санитарнохигиенни и екологични стандарти;
- **в културноисторически аспект** запазване и доразвиване на наследената планопространствена структура на града, като част от националната история на културата.

Решаването на тези задачи, а с това постигането на целта на ОГП ще се реализира чрез осъществяването на две основни програми:

"Рамкова програма София и европейската интеграция"

"Рамкова програма София и универсалното жизнено пространство"

Смисълът на тези Програми, целите им, тяхната стратегия, структурната им организация и тяхната практическа приложимост, са основно изяснени в т.5. от настоящото "Задание за изработване на ОГП София" "Методически подход, организация на проектопроучвателните работи, етапи и времетраене", а частично и в други части на Заданието.

1.3. ИНФОРМАЦИОННО ОСИГУРЯВАНЕ

Текстът е подготвен от Людмил Михайлович - икономист

Информационното осигуряване на устройствените проучвания по Предварителния и Окончателен проект на ОГПСофия е изпълнено в рамките на реализираните предпроектни проучвания за състоянието на градските

функционални системи и прогнозни проучвания за социалноикономическото и пространствено развитие.

По обща оценка на Експертния съвет на ОП"СофпроектОГП", програмноцелевите колективи работили по тематичните проучвания (виж приложения подолу списък) са систематизирали цялата налична информация, имаща отношение към Общия градоустройствен план на гр.София. Тя може да се групира както следва:

- географски данни;
- официална статистическа информация;
- ведомствена информация;
- картографска информация;
- данни от специализирани анкетни проучвания;
- данни от сондажни социологически проучвания и интервюта;
- нормативноправна информация и градоустройствени стандарти;
- данни, свързани с чуждестранния опит в градоустройственото планиране;
- библиографска информация за проучвания, свързани с развитието на гр.София и зоната му на влияние;
- информация за структурата на управление в различни сфери;
- други.

По отношение на периода, за който се отнасят данните и информацията, те биват:

- ретроспективни;
- актуални (отнасящи се за информация за съществуващото положение към последната година на нейното публикуване или регистриране);
- прогнозни (по периоди до 2020г.);
- други.

Значителният отрязък от време, обхващащ периода от 80те години да 2020г. (средно 3540 години), за които е систематизирана информация, създава възможност за формиране на значителни по обхвата си статистически редове и допълнително целево изследване на тенденции, фактори и зависимости в развитието на гр.София.

В съответствие с параграф №12, ал.4 от Предходните и заключителни разпоредби на Закона за изменение и допълнение на ЗОПОГПС (ДВ. бр.41/1004.1998г.) в процес на изграждане и поддържане е информационна система за изработване, поддържане и прилагане на новия Общ градоустройствен план. Информационната система се изгражда на етапи в съответствие с програма, която е част от приетото техническо задание за нейното създаване.

До настоящия етап информационната система се ограничава в набирането, съхраняването и актуализирането на базата данни, в съответствие с приетия Концептуален модел за нейната спецификация.

Базата данни е групирана по информационни модули, отнасящи се до специфични области на устройственото планиране и функционалните системи на града и зоната му на активно влияние.

Формираната база данни е извлечение от тематичните проучвания изпълнени до момента и съдържа цифрова, текстова и графична информация, която в преобладаващата си част е ориентирана към географски точкови, линейни обекти и зони. Информационната система на ОГПСофия в известна своя част има характер на стандартна географска информационна система (ГИС). Развитието и използването на информационната система, в следващите фази на работа по Предварителния и Окончателен проект на ОГПСофия е задължително условие, поради което тя трябва да бъде ресурсно осигурена.

Независимо от разпорежданията на цитирания Закон за изменение и допълнение на ЗОПОГПС (параграф 12, ал.1 от Преходните и заключителни разпоредби) някои ведомства и институции не подадоха официално исканата информация и не осигуриха достъп до тяхната база данни. За пример могат да се посочат информационната система на ГРАО, данъчната администрация, РИОС и др.

Проблемът в това направление е изключително сериозен и би трябвало да се реши по спешност на високо институционално ниво, тъй като значителни масиви от информация не могат да се дезагрегират и отнесат по помалки пространствени структури от административнотериториален район на града.

Вторият сериозен проблем в информационното осигуряване е липсата в момента на актуализиран кадастър за цялата територия на града. В съответствие със сключените договори и осигурени средства от УАГ към СО, този проблем се очаква да бъде решен след неговата осигуряване.

Третият сериозен проблем се отнася до достоверността на официалната статистическа информация за населението и жилищния фонд, поради значителната отдалеченост на старта на Предварителния проект на ОГП, от последното официално преброяване (1992г.). Известно е, че статистическата информация за годините между две преброявания в повечето случаи се разминава с действителното състояние, поради недостатъци в годишните отчети и подавана информация на ЦСУ.

Планираното през следващата година общо преброяване на населението и жилищния фонд ще елиминира този проблем, но предварителни данни от него могат да се получат найрано в края на 2001г. Очертаващото се изоставяне от графика за изработване на ОГПСофия, в този смисъл може да се превърне от недостатък в позитив, поради това че ще се бори с достоверна информация за найзначимите елементи на устройственото планиране обитатели и жилищен фонд на базата на актуализираните данни от преброяването.

Без особени затруднения могат да се коригират прогнозните разчети и разработят обективни програми за реализиране и прилагане на ОГПСофия.

Изпълнените до този момент задачи, приети от Експертния съвет на ОП "Софпроект ОГП" и ГАГК към Столична община, по фази и етапи на ОГП са представени подолу.

I. ОГПСофия, фаза: "Предпроектни проучвания" Анализ, диагноза и синтез на съществуващото положение

1.3.1. Основни проучвания:

- 1.3.1.1. Проучвания на закононормативната уредба, цели и задачи на новия ОГП, правни хоризонти и др.
- 1.3.1.2. Геополитически и Европейски регионални условия и връзки, влияещи на устройственото развитие на София.
- 1.3.1.3. Проучвания на зоната на активно влияние на София.
- 1.3.1.4. Природни условия и ресурси.
- 1.3.1.5. Санитарнохигиенни и екологически условия.
- 1.3.1.6. Демографско развитие.
- 1.3.1.7. Обитаване и жилищен фонд.
- 1.3.1.8. Икономическа база и устройствено развитие на материалното производство.
- 1.3.1.9. База и устройствено развитие на обслужващия сектор.
- 1.3.1.10. Коммуникационнотранспортна система.
- 1.3.1.11. **Инженерни системи:**
 - 1.3.1.11.1. Водоснабдяване, канализация, открити водни течения (реки).
 - 1.3.1.11.2. Електроснабдяване.
 - 1.3.1.11.3. Телефонизация.
 - 1.3.1.11.4. Топлоснабдяване.
 - 1.3.1.11.5. Проходими инсталационни колектори.
 - 1.3.1.11.6. Продуктопроводи.
 - 1.3.1.11.7. Газоснабдяване.
- 1.3.1.12. Зелена система.
- 1.3.1.13. Културноисторическо наследство.
- 1.3.1.14. Пространствена характеристика и тенденции в развитието на планопространствената структура на урбанизираната територия.
- 1.3.1.15. Финансови ресурси на Столична община формиране, структура, разпределение и управление.
- 1.3.1.16. Административнотериториално устройство на СО и организация на управлението ѝ.
- 1.3.1.17. Провеждане на специализирани анкети за производствената и обслужваща сфера и обитаването в т.ч.:
 - производство складови зони;
 - обслужващи дейности и центрове;
 - обитаване и жилищен фонд;
 - транспортна анкета.

2. Допълнително изпълнени задачи, свързани с фаза

"Предпроектни проучвания", препоръчани от Експертния съвет на ОП "Софпроект ОГП" и приети от ГАГК на УАГСО.

- 2.1. Методически указания за изработване на Предварителния проект на ОГП.
- 2.2. Социологически проучвания на общественото мнение за съществуващите проблеми на гр.София.
- 2.3. Изготвяне на Планово задание за изработване на ОГП (финални документи по Iва фаза).

- 2.4. Проектна осигуреност на територията на Столична община.
- 2.5. Зониране на територията на Столична община по пазарни цени.
- 2.6. Систематизиране на проучванията и публикациите, свързани с устройственото развитие на гр.София.
- 2.7. Информирание и връзки с обществеността за хода на изработване на ОГПСофия.

II. ОГПСофия, фаза "Предварителен проект Iви етап" Прогноза за социалноикономическо и пространствено развитие на София.

- 1. Регионална схема за устройствено развитие на зоната за активно влияние на София, Предварителен проект.
- 2. Демографско развитие.
- 3. Обитаване и жилищен фонд.
- 4. Икономическо и пространствено развитие на секторите и отраслите на материалното производство.
- 5. Икономическо и пространствено развитие на обслужващата сфера.
- 6. Трудова заетост и доходи на населението.
- 7. Инженерни мрежи и системи.
- 8. Транспортнокомуникационна система.
- 9. Зелена система, спорт и отдих.
- 10. Систематизиране на екологическите изисквания за възстановяване, опазване и развитие на околната среда.
- 11. Систематизиране на изискванията за опазване и развитие на културноисторическото наследство.
- 12. Хипотеза за формиране и развитие на финансовите ресурси на Столична община.
- 13. Социологически проучвания на общественото мнение за насоките за социалноикономическо и устройствено развитие на Столицата.
- 14. Връзки с обществеността.
- 15. Систематизиране на изискванията на функционалните системи за териториално развитие на компакния град, ограничители и стимулатори на пространственото развитие.
- 16. Насочващи норми и стандарти за пространствено развитие на функционалните системи.
- 17. Условия, възможности и насоки за развитие на туристическия сектор.
- 18. Възможности за използване на подземното пространство.
- 19. Информационна база данни за хидрогеоложките условия.
- 19.1. Инженерногеоложко зониране и схема на геоложкия риск.
- 19.2. Хидротермални ресурси (минерални води).
- 19.3. Актуално състояние на нивата на подземните води и зонирането им в дълбочина.
- 20. Проучвания за проектната осигуреност на територията на Столична община.
- 21. Актуализиране на Опорния план за функционалното предназначение и използване на територията.
- 22. Правилник за приемане на Закона за изменение и допълнение на ЗОПОТПС.

1.4. ИСТОРИЧЕСКИ ОБЗОР ЗА РАЗВИТИЕТО НА ГРАДА И УСТРОЙСТВЕНОТО МУ ПЛАНИРАНЕ

Проблематиката е развита подробно в тема N 15 - “Пространствени характеристики и тенденции в развитие на планово-пространствената структура на града”, фаза “Предпроектни проучвания” от Програмата за разработване на нов ОГП на гр.София и Столична община.

Историята на **устройственото развитие** на София като столица може да се раздели на четири ясно дефинирани в своите различия периоди:

I-ви период - от Освобождението до войните от 1912 - 1919г.

II-ри период - между двете Световни войни (1919 - 1939/45г.)

III-ти период - от 1945г. До 1989г.

IV-ти период - след 1989г.

Датирането на периодите в този ред показва и една обща за всички, обединяваща ги характеристика - всеки от тях започва (в началото или в по-късен етап) с надежда и завършва (за първите три периода) с криза.

Историята на **устройственото планиране** на София като столица (което по определение трябва да *предхожда и регулира устройственото развитие*) е по-диференцирана, като всеки един от периодите на **развитие** съдържа по няколко основни етапа на **планиране**. Анализирани в своята последователност, **плановите** показват все по-голяма загуба на функцията си да *предхождат (планират) развитието* на града. *Регулативните* им функции се деформират в *следене и регистриране* на **развитието** на града (в най-кризисните му периоди) или в енергични действия (в годините на икономически растеж) да се *овладеят* проблеми, стихийно разраснали се до кризисни за града величини.

ПЪРВИЯТ ПЕРИОД от устройственото развитие на София се члени на един кратък, предхождащ планирането подетап и два основни етапа на планиране:

- **1879г. - София без план**

На 22.03.1879г. София е обявена за Столица. Над богатите с история археологически пластове на Сердика, тя е малко ориенталско селище с 18 000 души население, площ от 250 хектара. Къщите са групирани в 17 махали - Еврейска, Баня баши, Гюл чешма, Чауш махала, Алигина махала, Язаджийска махала, Кафене баши, Шех махала, Чир махала, Баш чешма, Сунгур, Муселманска махала, Сахарамбей махала, Мерджан махала, Керемитли махала, Мала чешма и Драз махала. Основен, структурообразуващ принцип е разделението по етнически и религиозни общности, а видно от наименованията на повечето махали, друг структуриращ елемент е чешмата. Въпреки кривите си и усукани сокаци градът е важен кръстопът и има пет

външни порти, разположени в началото на основните, свързващи града направления:

- Стамбул капу - пътя за Пловдив (Филибе) и Истанбул;
- Чауш паша капу - пътя за Ботевград (Орхание);
- Куршумли капу - пътя за Берковица;
- Чукур капу - пътя за Белград;
- Алкалар капу - пътя за Кюстендил.

Градът се е побирал приблизително в границите на сегашния първи градски ринг. Териториите между тези граници и реките Перловска - от югоизток и Владайска (Канлъдере) - от северозапад са използвани за селскостопански нужди. Реките са ограничител, а не структуриращ елемент. Внушителните релефни форми (днешните Слатина, Коньовица, Лозенец) са извън селището.

Първи етап на планиране - 1879г. - 1880г. - 1892г. -1903г.

За първи път в новата история на София изработване на план се изисква в разпореждането на Полицей-майстерът на град София Щабс-Капитан Паули до Градския съвет от 9.март.1878г. - шест дни след подписването на Сан-Стефанския договор и една година преди обявяването на София за Столица. Това е и първото "планово задание" : градът да се планира *"... с мащабъ от значителна величина..."*, на него трябвало *"...да бъдат отбележени не само значителните здания, но и най-малките къщи..."*, планът трябвало да се направи *"...с изискуемата величина и точност..."*, *"...от човек компетентенъ и способенъ..."* и при това - *"...немедлено..."*.

По същество - кадастрален, този план е изработен от военния министър Николай Копиткин през 1878г. Същата година губернският архитект Антон Колар изготвя план, по който "се води новото направление на улиците", приет на 17.10.1878г.от княз Дондуков-Корсаков. Този ескизен, по всяка вероятност, план не е запазен, но очевидно е бил основно проучен от френския инженер Амадие (заедно с инженерите Михад и Шекс), на който в началото на 1879г. е възложено от Началника на техническото отделение при Софийската община - инж.Роубал, изработването на регулационен план, приет на 16.01.1880г. от Министерския съвет и утвърден от Княз Александър Батенберг на 10.04.1880г.

В историческа ретроспектива са възможни неточности, но с голямо основание може да се допусне, че първият план, публично познат като "Батенберговия план" е колективно дело (например К. Иречек в записките си от 03.01.1880г. - тринадесет дни преди приемането му, го именува като *"план на Копиткина"*). Но със сигурност може да се твърди, че Паули, Копиткин, Колар, Роубал и Амадие са *пионерите* на градоустройственото планиране в София.

Цел на плана е изграждането на града като Столица на страната. Началото на периода на неговата реализация е характерен с високата степен на оптимизъм за бъдещето на града. В най-висока степен от всички следващи планове, той запазва и функцията на *предхождащ развитието* на града план.

Основните идеи на плана са:

- изграждането на *ортогонална* ("американска") улична мрежа. Малките обслужващи улици са с ширина 12 метра, основните - с 15 метра, а главните булеварди - до 25 метра.
- Съобразяване с наличието на *радиалните* входящи в града улици и на околновръстния ров и вал, които се превръщат в *кръгообразна* улица. Така се установява новата улична система като комбинация от ортогонална и радиално-кръгова улични мрежи.
- Възприемане на модела на "отворената структура" чрез осигуряване на възможност за териториално нарастване на града по лъчеобразното му направление.
- Възприемане на съществуващи култови и обществени сгради като структуроопределящи *опорни точки*: църквата "Св.Крал", Лъвов мост, пл."Възраждане", Княжеския дворец, джамията "Баня баши".
- Въвеждане на *система от площи* (пространства, непознати в ориенталския град): *"външни площи"* - с портите на града - "Лъвов мост", "Възраждане", "Македония" и *"вътрешни площи"* - съборния площад "Св.Крал", "Славейков" и "Св. Седмочисленици".
- Установяване на центъра на върховната власт на града и държавата - пространството на Храм-паметника "Св. Александър Невски" със църквата "Св.София" и мястото за сграда на Светия Синод. Той е разположен върху най-високото средишно място на града, пред което се пресичат проходите към него от запад с тези, които идват от двете географски части на страната: северната - по бул. "Дондуков" и южната - по бул. "Цар Освободител".

Основната реализация на плана се извършва по времето на кметския мандат на Димитър Петков, а актуализацията му през 1892г. - от арх. Ал. Начев.

Идеите на : "плана Амадие", които **плана на Начев доразвива** са:

- Обвързване на изходящите от града направления със структури и обекти с общоградско значение:
 - югоизточното направление - с Борисовата градина;
 - югозападното - с балнеокурортите в "Княжево", "Овча купел" и "Горна баня", с подхода към Витоша, както и с военните обекти и територии;
 - западното - с бъдещия парк "Коньовица";
 - северното - с ареала на Централна гара и гробищния парк;
 - североизточното - с кв."Подуяне".
- Оформяне на нови кръгови площи - на Руски паметник, около паметника на Васил Левски и около Орлов мост;
- Установяване на рокадната връзка по бул."Драгоман" ("Ст. Стамболов");
- Обхващане на териториално нарасналата столица от нов - вътрешен ринг, проведен като система от хорди, съобразена с топографията на терена.

Новите за София идеи на този план са:

- Начало на изграждане на *земна система*:

- с *общоградско значение* - Борисова градина, парка на Централни гробища, зелените площи на Александровската болница, зелената преграда пред Централна гара, поречието на реките, пространствените връзки между площи и обекти;
- с *квартално значение* - градинката около църквата "Св. Никола Софийски" в кв."Три кладенци", градинката в кв."Банишора", "Докторската градина" в кв."Докторски паметник".
 - Налага се идеята за *етапно* въвеждане на нови територии в структурата на града: като *първоетапно* се посочва западното направление (Ючбунар), *второетапно* - югозападното и територията на кв."Докторски паметник", кв."Банишора" е за *трети етап*, а "Долни Лозенец" и други квартали са оставени за последния *четвърти етап*.

Този етап на планиране е характерен и с установяването на съпътстващата и регулираща планирането **Нормативна уредба**:

- С приемането на плана от 1880г. от Министерския съвет и утвърждаването му с Указ на Държавния глава се установява практиката планове за столица София да се приемат на най-високо държавно ниво.
 - С Указ от 14.08.1881г. се приемат "Правила за строене частни здания в градовете на Българското княжество". Изработени са от капитан инженер Ник. Копиткин и с допълнение от 1887г. са действали до 1897г. В основни линии тази правила изискват:
 - да се изготвят кадастрални планове на градовете ;
 - "*След това на същия план се начертава проектът за регулироването на улиците*" при "*следующите условия*":
 - ❖ улиците да бъдат (по възможност) прави взаимно перпендикулярни;
 - ❖ ширината им да бъде: първи разред - не по-малко от 18м., втори разред - не по-малко от 16м. и трети разред - не по-малко от 10м. За съвсем новите квартали се препоръчва ширина не по-малка от 16м. И "преимуществено - от 20м.";
 - освен поредицата от технически "запретителни мерки" се постановява, че "никой от частните стопани не може да се откаже от отстъпването на градския съвет на необходимата част от парцела му за прокарването или изправянето на съответните улици и площи";
 - дават се указания за проектиране на новите здания, тротоарите пред тях, етажността, естетиката на фасадите;
 - третират се процедурите по определяне на "вехтостта" на сградите преди разрушаването им, проблемите, свързани с хигиената на обитаването, задълженията на стопаните;
 - определят се необходимите чертежи, правомощията и правоспособността на проектантите, строителите и контрола върху тях.

Този етап на планиране завършва с "кадастралната снимка" от 1897г. на инж.Вилхелм Бартал - действително прецизна "снимка" на града от това време.

Втори етап на планиране - 1903г. - 1914г.

След провеждането на основната улична мрежа следват още няколко плана (1903, 1907, 1910, 1912 и 1914г.), които имат технически характер и цел да регулират усвояването на нови територии за разрастване на града. Те съдържат вече ясно дефинирани *регулативни* (но и ограничени предимно в тях) функции по отношение на устройственото **развитие** на града.

Периодът между Освобождението и войните от 1912 - 1919г. е забележителен със своята строителна активност. Изграждат се представителни сгради за държавната администрация, част от които са запазени и до днес. Построени са сградите на Военното училище, Военния клуб, Военното министерство, Държавната печатница, Народното събрание, Народния театър, храма "Св. Александър Невски", Руската църква, Синодалната палата, Софийската минерална баня, Централните хали и други - всяка от тях със свой образ и високи архитектурни качества. Това създава специфичния облик на града от онази епоха, съхранен до днес в някои части на централното градско ядро.

Започва реализацията на първите мащабни благоустройствени проекти: водоснабдяване и електрическо улично осветление през 1890г. , трамваен транспорт - през 1901г., павиране на улиците - от 1905г., строителство на мостове.

Този забележителен за развитието на София период, продължил малко повече от тридесет години, завършва с краха във войните от 1912 - 1919г. и последвалата го всеобхватна криза. Последствията от нея обезсмислят по-нататъшното приложение на тези планове. За устройственото развитие на София това е истинският край на XIXв. - на неговите градоустройствени теории, модели и стилистика. Но в "историческата памет" на града (отложена в неговата устройствена структура) това ще останат плановете с най-висока степен на **реализация** на техните предвиждания, белязана от непознат (преди и след това) дух на оптимизъм и надежди за бъдещето, следите от които се разчитат и до днес в тъканта на града.

ВТОРИЯТ ПЕРИОД от устройственото развитие на София (1919 - 1944г.) се дели на три етапа на планиране:

Първи етап на планиране -1919 -1928г.

Той започва с всеобхватната следвоенна криза, проявена като **икономическа, на държавността и на нравствеността**. В София тя придобива преувеличени до уродливост размери в резултат на наслагването ѝ с чисто "физически" осезаемата **демографска криза** - резултат от огромния за тогавашните мащаби на града бежански миграционен поток от "изгубените" територии - Македония, Тракия, Добруджа и Западните покрайнини. Градът е "обсаден" от разположени в нерегулирани територии обиталища, за които е невъзможно да се употреби определението "жилища". Закъсняващите

действия на общинските управи се ограничават в изработване на частични регулационни планове върху "късове" от крайградските територии, повечето от които - вече "заселени" и при липса на инфраструктура (а и на възможност такава да бъде изградена).

Най-интензивно това регулационно планиране се извършва през годините 1922 - 1924г., но дори и последният по-обхванат план от 1928г. не надраства основното си и единствено предназначение - да овладее устройствения хаос. Така се появяват кварталите "Красно село", "Овча купел", "Малашевци" - 1912 - 1914г.; "Захарна фабрика" - 1920г.; "Крива река", "Лозенец", "Банишора", "Кюлюците" - 1921г.; "Хаджи Димитър", "Подуяне", "Батальона", "Разсадника" - 1922г. и др.

Общо до 1938г. към града се присъединяват 53 нови територии.

Този етап ражда и едно от двете забележителни "явления" на периода между двете Световни войни - **маломерния парцел**. Създават се двадесет и седем хиляди парцела с маломерни лица. Последствията от това спекулативно "парцелиране" и до днес оказват влияние върху планировъчната дейност на града.

В края на този период София вече разполага с развит ж.п. възел. Освен Централна гара е изградена околоръстната ж.п. линия с гарите "Подуяне" и "Захарна фабрика", както и тупикови отклонения, обслужващи предимно военни складове и арсенали. В съседство до ж.п. ареала се появяват множество дребни, промишлени предприятия.

Независимо от териториалното разрастване градът остава компактен, моноцентричен. Околните села са откъснати и изолирани в свой самостоятелен живот. От близките хълмове е приобщен само Лозенец, като място за отдих.

Нормативно ситуацията се овладява с издаването на Строително-полицейски правилник през 1924г. С него за първи път София се разделя на четири зони по начин на застрояване, допустима височина на застрояката, гъстота на обитаване - централно ядро и първа, втора и трета зони; въвеждат се по-строги изисквания за одобряване на планове и контрол на строителството; към архитектурното отделение при Софийската община за първи път се създава архитектурна комисия.

Дотолкова, доколкото този Правилник, заедно с плана от 1928г., урекулират последствията от следвоенната криза, те бележат **успешен край** на този тежък за планировъчната дейност период. Дотолкова, доколкото не могат да предвидят, а с това - да регулират процесите на динамичен растеж и **преструктуриране** на града, започнал след изхода от кризата и началото на нов икономически растеж, те полагат **лошо начало** на устройственото развитие на града за следващия период от време.

Втори етап на планиране - 1928 - 1934г.

Времето след изхода от кризата е време на нов граждански оптимизъм и надежда за бъдещето, за съжаление - **необвързани** с актуални планови предвиждания за развитие на града. По същество започва нов хаотичен период на строително поведение, породено този път от коренно различна причина - икономическото съживяване и замогване на гражданите. Това е началото на непознато до тогава, но мащабно **преструктуриране** на града, засегнало в най-голяма степен основните структурообразуващи елементи на града - структурите на **обитаването**.

Плана от 1928г. не е пригоден да овладее новата действителност, да *регулира* процесите на **преструктуриране** на града, губи дори *констативните* си функции.

В началото на този период се ражда второто голямо "явление" на етапа между двете Световни войни - **колективният тип жилище** (група от граждани, достатъчно заможни, за да желаят качествена промяна на своя бит, но не достатъчно заможни, за да го решат с модела на миналото - индивидуалното жилище, се съгласяват да живеят в общ, колективно изграден дом). Така се ражда и институционализира **жилищно-строителната кооперация**. Но така се ражда и *основната колизия* между структурните елементи на града - противоречието между мащаба на квартала и парцела (пригодени за друг тип сгради) - от една страна и мащаба на новия масов тип сгради - от друга. Малките по размер парцели налагат сключения тип застрояване, трикратно се увеличава *етажността* на сградите (от 2 -3 до 6 -8 етажа), рязко се *намаляват свободните, озеленени площи*. Практическият резултат е, че уличните и вътрешноквартални пространства в действителност се "смаляват", а средата за обитаване губи своя пространствен и хигиенен комфорт.

Неспособността на плана да овладее и да *регулира* тези процеси ограничава силно възможностите за бъдещи реализации в бъдеще на **обществени пространства и сгради**. Неспособността му да регулира устройствените процеси поражда и непозната по мащабите си до тогава спекулативна дейност на пазара на недвижими имоти.

Противоречията между **действителност** и **план** и резултата от тях - практически сегашната централна част на града, предопределя и обуславя и до днес планировъчната дейност , а и резултатите от нея.

Резултатът, според съвременниците на този динамичен процес на **преструктуриране** на града, е фактическата "подмяна" на познатата им София с нов, по-мащабен, но и по-малко светъл и по-"сив" град. Трудно е да се предположи докъде биха се развили тези процеси и какви биха били крайните резултати от тях, ако в края на 1933г. и началото на 1934г. те не бяха до известна степен *обществено*, а в истинската им величина - *управленски* осъзнати от новото общинско ръководство на града.

Трети етап на планиране - 1934 - 1938г.

Това е един от най-плодотворните и активни в историята на София периоди на планировъчна дейност, целяща **пренасочване** и **преструктуриране** на устройственото ѝ развитие. С встъпването си в своите правомощия, ръководството на общината, начело с кмета - инж. Иван Иванов, изработва забележителна и до днес с своята актуалност **стратегия** на поведение. Целта ѝ е чрез изработване на **Общ градоустройствен план** да се овладеят стихийните процеси на развитие на града и да се осигури надеждното му и модерно бъдеще. Стъпките на нейната реализация впечатляват със своята последователност:

- обществено осмисляне на проблемите на града като **криза** на града;
- осигуряване на общественото мнение за подкрепа на идеята за нуждата от изработване *Общ градоустройствен план*;
- установяване със законов акт на **необходимостта** от решаване на тази обществена нужда, **срока** на нейното решаване и **нормативния статус** на документите, които ще обезпечат нейното удовлетворяване;
- събиране и систематизиране на информация за състоянието на града, като необходимо условие за изготвяне на Задание за изработване на *Общ градоустройствен план*;
- изготвяне на Заданието за проектиране;
- възлагане на изработването на плана, предвидено чрез Закон;
- установяване, чрез същия Закон, на временни Правила за провеждане на устройствената дейност в София, с правна сила до момента на приемането на *Общия градоустройствен план*;
- изработване на *Общ градоустройствен план*;
- провеждане на широко обществено обсъждане на плана, с цел постигане на обществена поддръжка за неговото **приложение**;
- влизане в сила на *Общия градоустройствен план* и Правилата за неговото приложение след утвърждаването им чрез Закон.

Периодът започва с изработването на **Закон за застрояване на столица София**, влязъл в сила като **Наредба-закон** от 1934г., която *конституира* очертаната **стратегия** и завършва с изработването на *Общ градоустройствен план*, влязъл в сила на 12.04.1938г. с приемането на нова Наредба-закон за неговото приложение.

Наредбата-закон от 1934г. е един от най-любопитните документи в историята на българското нормотворчество в областта на устройствената дейност. Тя обединява три привидно несъвместими в своята ориентация функции:

- **ограничителната функция** за която е създадена - система от правила и норми, чрез прилагането на които да се овладее устройственото безредие и с това се *осигури време* от няколко години за изработване на *Общ градоустройствен план*.
- **функцията на задание** за изработване на *Общия градоустройствен план* като определя териториалния му обхват, необходимостта от ясно структурно членение на градската и околградска територии, режима на застрояване и др.

- **присвоява си функции**, (а с това ги и налага "авансово" на **бъдещия Общ градоустройствен план**), които би трябвало да произтичат от самия него. Това са правният му статус в процеса на неговото приложение, срокът, за който той не подлежи на промени, или *концептуалните идеи*, които да осигурят приложението на плана, като безвъзмездно отчуждаване на части от имотите при провеждане на градоустройствени мероприятия, идеята за повишената стойност на терените в резултат на предвижданията на плана, идеята за създаване на фонд "Общ градоустройствен план", който финансово да обезпечи неговата реализация; необходимостта от учредяване на нов тип архитектурна комисия към Архитектурно-градоустройствената дирекция; създаване на комисия към Министерството на обществените сгради, пътищата и благоустройството, която да разглежда частичните изменения на плана; та се стигне до конкретни решения за разширение на съществени за града улици както и правилата, които ги обезпечават.

За четиригодишния срок на своето действие Наредбата-закон изпълнява напълно своето предназначение - може да се твърди, че тя е най-успешният и резултатно приложен нормативен документ в устройствената история на София. Дългосрочните ѝ предвиждания преминават през *заданието* за проектиране на Общия градоустройствен план от 1938г. и усвоени от него се пренасят в фазата на практическото му приложение.

Заданието за проектиране (създадено от прескрипциите на Наредбата-закон и указанията на градското ръководство на проф. Мусман) определя следните основни цели на плана:

- Планът **да обхване териториално** "градските части, лежащи в чертата на града, както и областите около него, чийто общ характер и интерес е тясно свързан със столицата" (чл. 2 от Наредбата-закон). При това, "на проф. Мусман бе поставена задачата да не разширява града, а да го събере".
- Да се определи **перспективният брой жители** в крайния етап от реализацията на плана. "Поставена бе задачата София да се развие в модерен, голям град, с около 600 000 жители" (проф. Мусман).
- Градът да бъде **териториално структуриран** в особени зони, като се изхожда от национално осъзнат "модел на обитаване" - "...от социални и **патриотични** съображения ние желаем, щото от София да не се получи картината, която представляват много други градове на запад. Ние желаем, щото населението на един голям град да не бъде "изкоренено" от земята, както това е на континента. Ние трябва да избегнем тия недостатъци на големите градове" (инж. И. Иванов)
- Централната градска част да се "оздрави", като се реструктурира чрез разширяване на "отеснели" улици.
- Да се решат **комуникационните проблеми** на града, като се "създаде по-добра съобщителна мрежа", която да включва и "неподвижния скелет на железопътните линии" (инж. И. Иванов).
- Територията на града да се обхване в **зелена система**, като "София се развие като един градински град...", както и да се създадат пояси от зелени ивици".
- Планът да предвиди възможности за изграждане на значителни **обществени пространства и обекти**, чрез "разпределението на

монументални постройки, големи площи, паметници и пр.", "...стадион, игрища и други".

Как "плана Мусман" постига тези цели:

- По **териториалния обхват** - за първи път в нашата практика се прави опит за *регионално планиране*, като в обхвата на проучването се включва не само територията на града, но и неговите околности.
- Прогнозата за **перспективния брой жители** предвижда по-голямо от изискванията на заданието нарастване – "650-700 хиляди жители и то върху площ като дадената."(проф.Мусман). Прогнозата е коректна, отчита столичния характер на града и нуждите, които тази му функция налага, но и регионалните ресурси, които да бъдат задоволени в условията на "нормално" протичащи демографски и миграционни процеси, ограничаващи нарастването в рамките на едно "здравословно телесно тегло". Тя не е могла да отчете нито величината на приближаващата криза, нито посоките и мащабите на нейните последици.
- По **териториалната структура** на града- територията е разделена на две основни части - вътрешна и външна, като вътрешната е разпределена в шест жилищни и няколко функционално обособени зони: индустриална, търговска, административна, свободни и зелени площи, игрища и спортни площи, гробища, цивилни летища и др. Те са определени в прецизни граници, дефинирани са по функционалното си съдържание, определени са режимите на застрояване и тях, а даже и социалната им категория. Изцяло се спазват годните сградни и инфраструктурни фондове.

Основният структурен замисъл е взаимното проникване между града и обкръжаващата го околна среда на принципа на дирижирано разпадане на компактният град от центъра към периферията, съпроводено с намаляване на плътността на застрояване за сметка на проникването към центъра на обкръжаващата града природа. Принципа на структуриране не е крайно пуристски. Всяка една от зоните носи елементи от функциите на другите до степен да задоволи собствените си потребности.

В зародишна форма е проявена идеята, позната днес като идея за "вторичните градски центрове", но *обвързани* с натоварените с обществено-обслужващи функции линейни радиални направления, които свързват поясите на отделните зони.

Индустриалните зони са разпределени в две основни групи - с "обременителен" и "необременителен" характер, като първата е структурирана в автономна зона, а индустриите с "необременителен" характер са дисперсирани в всички останали зони.

- **Комуникационното решение** цели обвързването на частите на града в единен организъм на основание на "...следните **съображения**: да се постигне гладко провеждане на съобщенията; да се облекчат главните съобщителни улици; да се раздели транзитното от местното съобщение; по главните съобщителни улици да се намали кръстовищното движение; разните видове на движението да се отделят (бързо, бавно, свързано и

свободно движение); разделяне на текущото и почиващото (паркиращо) движение, добро поддръждане на сборни гаражи и т.н."

Според актуалната тогава **теория** "съобщенията на един град се разпадат на железопътни и система на съобщителните улици". Проектът предвижда изграждането на единна "съобщителна система" - града е опасан в железопътен ринг, пресечен с транспортно най-натоварената хорда на съществуващия ж.п. ареал, изградена е стройна система от товарни и пасажерски гари, обслужени са всички части на града в зависимост от функционалното си предназначение. Запазени са всички входно-изходни направления, нанесени са корекции и допълнения с цел "да не се пречи на развитието на града". Системата е пригодена за вътрешно-градско транспортно обслужване и е във връзка с другите транспортни системи на града.

В основата на решението на автомобилната комуникация лежат няколко **императива**:

- да се отклони транзитното движение от центъра на града;
- да се запази звездообразната структура на т.н. "изходящи главни пътни артерии", установена от вековете;
- да се опаше града с обиколен - наречен "панорамен" път;
- пресечните точки на изходните артерии с обиколната да се свържат с хорди, които да поемат вътрешноградските и районни транзити;
- системата да работи като единен организъм с ж.п. мрежата.

Гъвкавото им прилагане води до следните планови резултати:

- "пълният" транзит - т.н. "международен автомобилен път" е проведен северно от града, успореден със северната дъга на ж.п. пръстена, като по него са разположени три главни автомобилни гари;
 - "панорамният път" в южната си част се разделя на: "външен" - по полите на Витоша и "вътрешен" - обвързващ в дъга трите главни природни забележителности на София - редутите Слатина, Лозенец и Коньовица. Пресечните точки на "външния панорамен път" с изходящите артерии, които са и начални точки на междурайонните хорди, се оформят като градски "порти" - Цариградска, Ломска, Белградска, Атинска, допълнени с няколко, водещи към планината, южни "порти": Бояна, Драгалевци, Симеоново;
 - завършват се съществуващите вътрешноградски пръстени, чрез разширяване на профила на главните улици, включително до пробиви като този, свързващ ул."Парчевич" с ул. "Раковски".
- Идеята на плана за изграждане на **зелената система** на града е пределно ясна: природата навлиза клинообразно в тъканта на града, достигайки границата на втората централна зона. Клиновете са обвързани от зелени пояси, които следват основните обиколни комуникации - железопътни и автомобилни. Предназначението им е не само да предпазват редуващите се жилищни територии от вредните въздействия на комуникациите, но и да "възпрат" в качеството си на естествени ограничители растежа на града. В понятието "зелени площи" са включени всичките им разновидности - гори, паркове, озеленени дворища, площи със селскостопанско предназначение. Особено важен елемент на системата са водните поречия.

Отчита се, че водните количества в реките са малки, а режима на оттока - непостоянен. Включвайки го в общата система на зелената, проектът "обсажда" града с водни басейни. Освен спортно-развлекателното си предназначение, те играят ролята на резервоари, предназначени да поддържат постоянен режим на водните течения. Системата е почти кръгово затворена.

- Идеята на проекта за **организация на обществените пространства и сгради** и на обектите на социалната инфраструктура отчита двата "вертикални" хоризонта в пейзажа на София: високия - на Витоша и Люлин и по-ниския, очертан от хълмовете на Слатина, Лозенец и Коньовица.

Идеята е категорична и решителна: започвайки от един преустроен пл."Св. Неделя", той насочва на запад първата ос, която започва с нов делови център (в участъка по бул."Стамболийски" - до пл."Възраждане") и завършва в гористия хълм на Коньовица, наситен с обществени сгради с културно, историческо и развлекателно предназначение.

Развитието на втората ос в източна посока преминава през реконструирания сакрален център на града - пл."Св.Ал.Невски", за да достигне до Слатинския хълм, отново наситен с обекти с културно-историческо съдържание.

Най-категорична е оста на юг - към Лозенец, преминаваща през интензивния търговски сектор на бул."Витоша", през една строга в своите очертания водна площ, оста достига своята поанта - "монументална сграда, напр. армейски музей", ситуирана "на върха на Лозенския редут", "че да стане прицелна точка на улиците "Мария Луиза"и "Царица Йоана".

И трите хълма са включени в околоръстната зелена система, и трите са опасани с "вътрешния панорамен път", и трите съдържат богати изгледни възможности, както към града, така и към околните планини.

Така за **първи път** в историята на планирането на София се ражда идеята за **единния панорамен строеж (структура) на града**.

- За първи път в нашата практика планът третира хоризонта на своето приложение във времето. Определят се два хоризонта: далечна перспектива - с условна граница 1980. И краткосрочна перспектива - в обхвата на следващите (след 1938г.)15-20 години. Втората предполага етапно приложение на плана и детайлни сондажни проучвания на части от града. Убеждението е, че "... планът не би могъл и не трябва да бъде реализиран набързо. ...И мене ми се струва, че той ще бъде завършен не само от нас - и поколения след нас ще работят върху него..."(инж.И.Иванов).

Това не става. Приложението на плана се преустановява с началото на бомбардировките на съюзническата авиация през 1944г. С последвалото установяване на **ново** социално-икономическо и политическо **устройство** на държавата, целите, задачите и

механизмите на приложение на плана Мусман се обявяват за негодни. Те са и действително негодни да овладеят кризисните за града **последствия** от обществената промяна. Реализирани фрагменти от него могат да се забележат в комуникационната структура у зелената система на града.

- Освен конкретните градоустройствени идеи "плана Мусман" внушава и значителни идеи от по-общи за града категории:
- такъв план се изработва за продължително време и се прилага в **много** по-продължително време. Процесът на неговото приложение е непрекъснат процес на усъвършенстване на плана;
- той не носи **пряко благо** на гражданите и **пряк престиж** на управляващите на града;
- като инструментариум, третиращ "бъдещи ценности", планът се докосва до деликатната област на изчерпвания (в периодите на кризи) ресурс на "надеждата в бъдещето" ;
- периодът на "управленческия мандат" е несравнимо по-малък от времето, необходимо за реализирането на целите на плана;
- всяка администрация е преходна. Тя трябва да цени тази си преходност. Само в такъв случай тя може в своя мандат да генерира идеи и да ги обвърже с действия, които да не свършват с нея, а да ги вменят в задължение на следващите. Само така тя може да упражнява благотворно влияние върху града за време, по-дълго от управлението си.

Ако може да се каже, че с **"плана Амадие"** (и последвалите го актуализации) **завършва XIX век** в историята на планирането на София, може и да се твърди, че с **"плана Мусман"** в тази история **започва XX век**.

ТРЕТИ ПЕРИОД от устройственото развитие на София (1945 – 1989г.) се дели на три етапа на планиране:

Първи етап на планиране – 1945 – 1961г.

Кризисното състояние на града в началото на периода се бележи от рязката промяна в общественно-политическото устройство на страната, разрушенията на значителна част от сградния фонд (12 000 сгради) в резултат на бомбардировките и от все по-засилващия се към края на етапа (и след него) миграционен натиск, формиран от мащабното преструктуриране на селското стопанство (колективизацията и свързаната с нея безработица в селата), от една страна, и началото на индустриализацията (и свързаното с нея откриване на голям брой работни места в градовете), от друга. Това налага вземането на бързи мерки за устройствено овладяване на ситуацията, което става с първия следвоенен план, изработен под ръководството на проф.Л.Тонев и приет с Наредба-Закон през 1945г.

Планът предвижда устройството на население от 800 000 жители върху площ от 4 000 хектара. Той декларира намерение за полицентрична структура с районни центрове, която не е ясно и систематично проведена. Не е прецизирано и съдържанието на главния градски център – новата власт все още не е оформила визията за своите символи. Интересно е намерението за вилкообразно пресичане на главните източни артерии, както и превръщането на големия площад при Лъвов мост в подобна вилка чрез нова, симетрична на сегашния булевард “Ст.Стамболов” диагонална връзка.

Оформянето на идеята за новите властови символи налага преработване на плана. Новият план, изработен под ръководството на арх. Д.Митов е одобрен в края на 1949г.

Поради отсъствие на мащабни инвестиционни възможности (насочени за задоволяване на други потребности), идеите на тези планове постепенно се изоставят. Реализира се част от замисъла за новия градски център - ларгото, Партийния дом, ЦУМ и Министерския съвет и хотел „Балкан“ в стил, който след петдесетте години е отхвърлен и критикуван. В градоустройствено и структурно отношение тази реализация има безспорно облекчаващ ефект с трайни последици, особено с категоричното направление на запад, което в днешно време (с прокарването на метрото) започва да разкрива истинските си възможности. През петдесетте години жилищното строителство е все още скромно по мащаб. Построяват се няколко жилищни групи на незастроени терени - Лагера, Красна поляна, Захарна фабрика - блокове от предимно 3-4 етажни сгради. По това време започва бурното развитие на индустриалните зони, започва рудодобивът в Кремиковци (а по-късно и строежът на металургичния комбинат). Механичният прираст рязко се увеличава. Нараства обемът на жилищното строителство - появяват се първите жилищни комплекси - „Вл.Заимов“, „Ленин“, „Девети септември“, „Западен парк“ и „Хиподрума“. В строителството навлизат индустриални методи, очертава се необходимост от нов градоустройствен план, който да регулира и насочва бурните темпове на заселване и строителство в града.

Втори етап на планиране – 1961 – 1972г.

Етапът започва още през 1956г. с одобряване на Задание за нов генерален план. Проектирането се извършва от два колектива с ръководители – арх. Л.Нейков и арх. В.Сиромахов. Работата и обсъжданията на проектите продължава до 1960 г. Различието е в подхода на двата проекта към териториалното и демографско развитие. Проектът на арх. Л.Нейков предвижда овладяване и намаляване на демографския ръст на столицата (до 800 хил. души) и насочване на пространственото ѝ развитие по пътя на реконструкцията. Проектът на арх. В.Сиромахов предвижда създаване на нови крупни жилищни микрорайони на свободни територии. Като изключим тази разлика, проектите имат доста близки теоретически и проектни постановки и подходи. Качествено нов момент е широкият териториален обхват на

проучванията и включването на околорадска зона, обхващаща цялото Софийско поле и поречието на р.Искър - от язовир Искър до Искърското дефиле. Транспортната мрежа доразвива радиално-кръговата система. Развитието на градската структура се декларира насочено към полицентрична система, но по същество се запазва един главен градски център. Жилищните територии се структурират на жилищни микрорайони с малки обслужващи центрове. В градоустройствената теория и практика тогава, микрорайоните са основна структурна единица с население от 15-20 хил. жители с затворен цикъл на обслужване, в който главен структуриращ критерий е наличието на училище. Микрорайонът се дели на жилищни групи с население от 3 до 5 хил. жители, в които структуриращ критерий е наличието на детска градина. Доста по-късно - в седемдесетте години тази система се доразвива чрез по-горните нива - жилищен район (40-50 хил. жители с наличие на поликлиника, кинотеатър и др.), планировъчен район (100-200 хил. жители с наличие на болница, театър и епизодично и периодично обслужващи комплекси и сгради), макроструктурни единици с вторична градски центрове и т.н. Функционалното зонироване е максимално чисто. Съществуващите съсредоточия на предприятия се развиват в шест промишлено-складови района. Мусмановите идеи за зелените клинове се запазват и доразвиват. И в двата проекта гръбнак на обемно-пространствената композиция (особено в плана Сироманов) е тогавашната идея за „плавателен канал“ - отклонение на вода от река Искър по 600-тия хоризонтал, минаващо между стария град и околорадския път. Независимо, че тази идея бе отредена, благодарение на дългогодишното опазване на южните територии, някои от предвижданията на двата плана (Зоопарка, Ботаническата градина и др.) бяха реализирани. Останаха и някои резерви за бъдещето.

При обсъждането и сравняването на плановете на Сироманов и Нейков в името на желанието за овладяване на прекомерните темпове на демографско и териториално развитие и като „по-реалистичен“ се определя планът на арх. Нейков. Провежда се международен конкурс за развитието на главния градски център, а след конкурса се разработват три подробни проекта. Основно внимание е отделено на развитието на главния градски център в западна посока. Тези проекти остават нереализирани. Някои от тях (на К. Бояджиев и В. Сироманов) раждат идеи за местоположението на някои сгради и обемно-пространствени композиции (Профсъюзният дом и др.), които по късно се ползват и са осъществени.

Независимо от добрите намерения и големите надежди при избора на плана Нейков и одобряването му със закон и правилник за приложение, животът му определя друга съдба. Темповете на нарастване на столицата продължават да ескалират - само след 5-6 години параметрите и рамките на плана са надминати. Въпреки че по закон е одобрен плана Нейков, реалностите са други и столицата се развива практически по плана Сироманов.

През 1968г. се явяват нови предпоставки, достатъчни за да се вземе решение за разработване на нов генерален план. Търсят се нови планови решения за града, а действащият план. се смята за изчерпан. Като законова основа обаче, той действа повече от тридесет години действащ, въпреки че

през тези години стратегии, планове, идеи, актуализации и модернизации се раждат една след друга. Те остават като богат архив, но изборно "иззети" от тях идеи съществено влияят върху градското развитие, запазващо динамични характеристики и подложено на непредвидими повратности.

Трети етап на планиране – 1972 – 1979г.

Този етап започва практически през 1969г. с правителствено постановление, без Задание и с екип, ръководен от арх. Ст.Стайнов. Той извършва подробна и обхватна анкета, създава нова информационна основа и съвременна методика за изработване на плана. На тази база през 1971-1972 г. е завършен комплексен предварителен проект (концепция), съдържащ три части - урбанистична хипотеза за софийската агломерация, директивен градоустройствен план и комуникационно-транспортен план. Този план притежава и качествено нови постановки и идеи, най-важни от които са:

- Урбанизационните процеси се анализират и проектират в **широк териториален обхват и неограничаван количествен ръст**. Освен Софийското поле, проучваната територия обхваща целия Софийско-Пернишки район, а в урбанизираната територия на града се доказват възможности за заселване на население от 1450 хил. до 1 600 хил. души. Въвежда се в употреба понятието **агломерация** с цел да се поощрят агломерационните процеси и въвличането на съседни територии и население за облекчаване на проблемите на прекомерната концентрация в столицата;
- Развитието на града се насочва към линеарен модел. За София той се оказва възможен, ако урбанизираната ос на развитие е еднозначна и съвпада с ж.п. ареала на линията Белград-Истанбул, т.е. новите градски територии се определят в северозападна и югоизточна посока. По този модел е теоретично възможно постигането на оптимално и чисто функционално зонироване: северно от ж.п. ареала - зона за труд, между ж.п. ареала и планината - зона за обитаване и в подножието на планината - зона за отдих;
- Структурата на града е планирана като **полицентрична** с 5 комплексни макроструктурни единици. Главният градски център излиза от традиционното ядро и преминава чрез столични подцентрове по трите главни булеварда;
- Транспортната схема на града излиза от наследените радиално-кръгови очертания и се превръща в типично **тангенциална**. Основните транзитни артерии Белград-Истанбул и Атина-Букурещ са изведени по скоростни трасета извън жилищните територии. Предвиден е нов терен за летищен комплекс с характеристики на най-съвременно интерконтинентално летище;
- Гръбнак на масовия градски транспорт е нова подземна мрежа **на метрополитен**;
- Инженерната инфраструктура е проектирана чрез групиране на отделните инженерни трасета в подземни проходими **колектори** в ядрото,

преминаващи извън него в специализирани трасета и ареали, обезпечени със съответни сервитути;

- Озеленените територии са групирани **в система от зелени клинове**, проникващи от Витоша в града, а водните площи са многократно увеличени с предвидените езера по р.Искър.

Всички предложения са предшествани от задълбочени специализирани проучвания и вариантни предложения.

Проучванията на този етап са изключително богати на идеи и радикални перспективни предложения, но са разработени без утвърдено ясно задание и се оказват твърде авангардно-теоретични. През 1972 г. държавното ръководство ги оценява като „нереалистични“, поради заложените прекомерни демографски и териториални ръстове и ги връща за преработване. Заедно с това е одобрен подробният план за развитието на главния градски център, разработен под ръководството на арх.Вл.Роменски. Разделянето на главния градски център по този план е на четири зони :

- за опазване, ремонт и валоризиране на архитектурното наследство;
- за тотална реконструкция - предимно чрез събаряне и разчистване на негоден стар фонд;
- за смесена реконструкция - с частично събаряне и запазване на годеен фонд;
- за опазване и разуплътняване - допуска се ново строителство само на липсващи обслужващи обекти и озеленяване.

Това се оказва практичен и резултатен подход, който дълги години насочва строителната и инвестиционна дейност.

Четвърти етап на планиране – 1979 – 1989г.

Етапът започва през 1975г., когато пакетът от трите плана - районен териториално-устройствен, общ градоустройствен и комуникационно транспортен, е основно преработен от екипа на Дирекция "Генплан", ръководен от арх.Ст.Стайнов. След съгласуване и нова преработка и допълване през 1979 г., под ръководството на арх.М.Виделов, трите плана, комплектовани като Генерален план на София, се подлагат на широко обществено и професионално обсъждане.

Този план е придружен от редица нови допълнителни проучвания, от които особен интерес заслужават :

- вариантите за териториално развитие и реконструкция;
- схемата на обемно-пространствената композиция;
- схемата на подземния урбанизъм;
- екологическите проучвания;
- изработването на цялостен макет на града.

С този план се търси компромисното реалистично решение, което да запази съвременните планировъчни идеи и теоретични постижения на етапа 1972 г., като ги насочи към реалните възможности, потребности и ограничения (някои -

наложени от съществуващото устройство на управление). В резултат на този подход основните постановки и идеи на този план придобиват следния вид:

- Урбанизационните процеси се анализират и проектират подробно в рамките на Софийското поле, като се запазват постановките за децентрализация на дейности, вече предмет на национална стратегия (Единния териториално-устройствен план);
- Развитието на урбанизираната територия е определено върху 18 222 ха население 1 200 хил. до 1 250 хил. души към 2000 г.
- Като приоритет при развитието на урбанизираната територия се определя **реконструкцията**, а предвидените нови територии за интензивно жилищно строителство са в Югоизточна и Югозападна посока, в обход на планината Витоша, без да се излиза от рамките на околоръстния път;
Структурата на града е **полицентрична** с 5 планировъчни единици (Стария град, Югоизточния град, Югозападния град, Северозападния град и Североизточния град);
- Функционалното зониране запазва стремежа към трите успоредни зони (труд, обитаване, отдих), но по същество е смесено, доколкото е подчертан стремежът всяка от петте крупни структурни единици да има територии за обезпечаване на всички функции. Особено подробно е проектирано териториалното разположение на производствените дейности при съчетаване на производството, науката и обслужващите и складови стопанства, които са групирани в 11 научно-производствени зони с различна специализация;

Транспортната схема на града е **комбинирана радиално-кръгова с тангенциални трасета**. Особено внимание заслужава осигуряването на втория градски ринг (чрез пробива „П.Славейков“) и на четвърти градски ринг (чрез пробива Т.Каблешков“), както и последователното провеждане на източна, западна и северна тангенти;

Мрежата на **метрополитена** е с оптимизиран маршрут. Запазват се трите диаметъра, но маршрутите им се обвързват, като се довеждат до съществуващите ж.п.гари;

Наред със запазването и конкретизирането на проектите за зелената и водната системи на града чрез използването на поречията на Витошките реки и обръщането на града към поречието на р.Искър, особено внимание заслужава развитието на южното направление на главния градски център и разработката на цялостната **обемно-пространствена композиция** на града с подчертаване и обмисляне на погледни места и оптически кореспонденции.

През 1979 г. планът е одобрен от столичното ръководство и правителството и се подготвя проектозакон за одобряването му. Преди внасяне в Народното събрание е било нужно одобрение и от Политбюро на управляващата комунистическа партия, но такова не се получава. Вместо това, през 1980 г. правителството решава да даде нови територии за жилищно строителство на свободни терени - Дружба 2, Овча купел 2, Левски Г, Обеля 2, Младост 1а, Малинова долина и Горубляне 2. Повечето от тези територии са предвидени за съответно жилищно застрояване в новия генплан, но някои, макар и без съществени последици, трябва да променят предназначението си. Така през 1985 г. екипът на Дирекция „Генплан“ (под ръководството на арх.Сп.Ганев) прави поредната актуализация на плана, без да се променят

основните му идеи и пространствена организация и без да са правени по-нататъшни процедури по узаконяването му.

В периода 1988-1989 г. е извършена актуализация и на Генералния комуникационно-транспортен план от колектив с ръководител инж.С.Симеонов, който остава неodobрен и нереализиран поради настъпилите в края на 1989 г. промени в общественото, политическото и икономическото устройство на страната.

ЧЕТВЪРТИ ПЕРИОД от устройственото развитие на София започва през 1989г. С основните промени на общественно-политическото и социално-икономическо устройство на страната. Очерта се нова кризисна ситуация в устройственото развитие на града, породено от неспособността на инструментите на действащия Общ градоустройствен план и подробните Застроителни и Регулационни планове да управляват устройственото поведение на града в променените условия.

Опит да се ограничат проявите на кризата е направен през 1990г. с решението на Столична община да се започне чрез национален конкурс изработването на нов Общ градоустройствен план, адекватен на настъпилите промени.

Насоките за изработването му следват няколко принципа:

- Съчетаване на реалистичния и екологичния подходи, освобождаване от гигантоманията, насочване на вниманието към конкретния човек;
- Професионализъм и прилагане на научен подход, ангажиране на най-добрите специалисти и научни работници и широко използване на прогресивен опит;
- Многовариантност и конкурентност в процеса на разработване на плана така, че на всеки етап от работата да може да се състезават повече авторски колективи, които предлагат нови идеи;
- Широко общественото допитване и обсъждане на резултатите от конкурса.

Премираните пет от представените 25 проекта представят ясно различните подходи за представяне на задачата:

Проектът на **арх. Л. Панчев** формулира няколко програмни намерения :

- превръщане на общия градоустройствен план в динамичен инструмент за повишаване на качеството на живота в града, позволяващ многовариантност и гъвкавост при избора на конкретно решение;
- отказ от строго функционално зониране;
- подкрепа на принципите на полицентричност, като се отрича необходимостта от обособяване на вторични и районни центрове;
- промяна в ценностното поведение в градоустройството. Акцентира се на Витоша, минералните извори, 14-те малки реки и поречието на Искър и установяването на екологически нормативи.

Проектът не търси нови територии за развитие и предлага София да се развива като малък, качествен град с благоприятна среда за обитаване.

Визията за бъдещето на града е превръщането му в транспортен и информационно-телекомуникационен център на Балканите. По тази причина се предвижда изграждане на ново международно летище при Равно поле, съчетано с ж.п. възел. Чрез Малобучинския проход и северната част на околновръстното шосе от града са изведени транзитните кореспонденции към основните автомагистрала за Белград, Атина, Истанбул и Букурещ.

- Проектът на **арх. Ал. Найденов** предлага довеждане до съвършенство на диалога „град - планина“. Новите жилищни квартали опасват подножието на Витоша, която е композиционен център, заобиколен от рингова скоростна паркова артерия в комбинация с монорелсов транспорт. Основните принципи са:
 - ново пространствено развитие в екологично чиста обстановка;
 - прекратяване на развитието на града на север от ж.п. ареала;
 - структурна промяна на икономиката на града чрез прекратяване и изнасяне на добивните и обработващи дейности и стимулиране на функциите на балкански комуникационно-информационен център.

Предлага се преустройство на плановата и териториална структура на компактия град от моноцентрична радиално-кръгова в полицентрична тангенциално-кръгова. Подчертава се развитието на главния градски център в западна посока. Предвижда се изграждане на ново трансконтинентално летище при Илиянци, северно от автомагистралата и централната ж.п. гара.

- Проектът на **арх. Ив. Попов** се опира на класическите урбанистични подходи за организация на градското развитие. Обособени са три нови крупни градски формации, свързани пространствено и композиционно с компактия град и базирани на съществуващи поселения - Нови Искър, Банкя и Лозен. В компактия град е предложена комуникационна схема с ясно изразена тангенциална насоченост и полицентрична система. Освен традиционно търсените посоки на развитие на центъра, се предлага ново развитие в северна посока, обвързано с нова зелена връзка Витоша - Стара планина.

В близост до компактия град тангенциално са проведени и две автомагистрала - северна и западна, които осигуряват както транзитните връзки, така и връзките на новото „триградие“ помежду си и с централното ядро.

Основните нови елементи в центровата система са три:

- Искър - център - ново развитие на републикански център за административно-делови и бизнес-функции;
- Запад - подцентър - за транспортни автомобилни и ж.п. връзки;
- Изток - подцентър - за транспортни въздушни връзки.

Идеята за триградието продължава и в агломерацията, където се формират градове-сателити, а още по-далеч три двойки градове-облекчители (Враца-Монтана, Ловеч-Плевен и Пазарджик-Пловдив).

- Проектът на **арх.Сл. Гълъбов** акцентира на съвременното схващане за генералния план като инструмент за управление, включващ пакет от следните целеви комплексни програми:
 - програма за включване на София като структурен комуникативен възел в динамичните световни мрежи;
 - програма за намаляване на броя на обитателите чрез отпадане на дейности („Кремиковци“) и стимулиране на други, предполагащи миграционен отлив;
 - програма за усъвършенстване на радиално-кръговата схема чрез завъртане (удвояване) на радиусите и създаване на бързи и бавни транспортни кръгове;
 - програма за активизиране на зоните по контурите на радиалните направления;
 - програма за равностойно третиране на парковете територии, озеленените дворове и селскостопанските терени;
 - програма за реструктуриране на мрежата на културата, образованието, здравеопазването и спорта;
 - програма за изграждане на втори градски център и свързваща ос на изток;
 - програма за йерархично степенуване и подреждане на инвестициите според определените от целите приоритети;
 - обща програма, обезпечаваща координация, управление и териториално-административно устройство и организация на града.

Всяка програма включва оценка на състоянието, формулиране на цели и очаквани резултати.

По съвкупност програмите определят една концепция за устойчиво развитие с голяма гъвкавост и възможност за моделиране на поведение, а не на следване на твърди конкретни решения.

- Проектът на **арх. П.Диков** акцентира на класическия системен и последователен подход. Като модел на развитие се избира линейния модел в посока запад-изток, повторен и в подножието на планините.

Магистралният пръстен силно се разтяга и се предлагат нови обходи далеч по-на запад и на север от традиционно предвижданите досега трасета. Предвижда се железопътен обход по северния контур на Софийското поле. В компактният град комуникационната схема предлага оригинални предложения чрез разтягане на съществуващи трасета, на които се придава тангенциален характер. Предвижда се ново летище на мястото на съществуващото, но с променена ориентация на пистите. Централният ж.п.възел се допълва с три възлови разпределителни ж.п.гари - Илиянци-Курило, Елин Пелин и Костинброд.

Категорична е ориентацията към полицентрична структурна промяна чрез използване на всички възможности. Главният градски център се освобождава от редица съставни обекти с републикански функции, които се насочват в комплекс на терасата на Лозенец. Нов културен център се разполага на терена на Военната академия, като

ул. "Оборище" придобива значение на нова културна ос. Резиденция „Бояна“ поема функции на регионален източноевропейски център за бизнес, телекомуникации информатика.

Предвидени са шест вторични градски центрове около спирки на бързия масов транспорт и два търговски центъра при възловите автогари.

За съществуващите жилищни територии се прилага подхода на пълна реконструкция, а за новите се предвижда интензивно, но индивидуално (къща.с двор) застрояване.

Невъзможността новите тенденции на развитие да бъдат уловени и описани през 1990г., съчетана с присъщата на всяко градско планиране стохастичност, което прави несигурна всяка прогноза - от една страна, съвместно с неурбанистични мотиви, произхождащи от самия процес на обществено-политически промени - от друга, преустанови провеждането на следващите етапи на конкурса за Общ градоустройствен план. Пригаждането към новите условия се извършваше чрез поредица от частични изменения на действащия ОГП, ЗРП и чрез интензивната практика на изготвяне на частични изменения на квартално-застроителните планове.

Осмислянето на ситуацията установи неотложната нужда от изготвяне на нов Общ градоустройствен план, работата по който започна с промяната на ЗИДЗОПОГП през април 1998г.

ИЗВОДИ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА РЕТРОСПЕКЦИЯ НА ПРОСТРАНСТВЕНОТО РАЗВИТИЕ НА СОФИЯ – ПРОСТРАНСТВЕНА ХАРАКТЕРИСТИКА

517580824. Териториалното нарастване на града е довело до постепенно включване на най-близките околни села в градската структура. Другите селища извън компактният град постепенно се обвързват функционално с ядрото и формират дисперсната селищна структура на града в границите на Столична община.

517580825. Всички градоустройствени планове са пренебрегвали дисперсния модел на развитие, поради което сега в селищата на извънградския район живеят едва 7,5% от населението на Столична община. В други столици и големи градове в Европа този дял достига до 30-35%.

517580826. Радиално-кръговата транспортна схема на града е формирала неговата макро-пространствена структура, в която ясно се очертават различните функционални зони. Урбанистичният стремеж за чисто функционално зонироване (повлиян от Атинската харта) е довел до

претовареност на транспортната система, социална и екологическа деградация на градските пространства, сивота и еднообразие.

517580827. Комплексният начин на застрояване, прилаган като универсална градоустройствена формула през социалистическия период, е довел до атрофия на първичната идея и теория, а днес – в другата си крайност – до негативите на преуплътнените квартали.
517580828. Новите пазарно-икономически условия създават предпоставки за трансформиране на центровата система и за стимулиране на развитието на полицентризма и лъчевидните връзки – “осите на развитие” – между нейните елементи. Стимулирането може да бъде обосновано чрез прогнозиране на нови центрообразуващи функции, които да заместят отмиращите.
517580829. Опазването и разширяването на крупните зелени масиви в градската тъкан и свързването им с оградените планини е задължително условие за продължаване на една от най-значителните и отстоявани в планировъчната дейност традиции.
517580830. Релефните форми в градското пространство (Слатина, Коньовица, Гърдова глава, Лозенец) все още могат да се включат в градския пейзаж. Големи резерви за включване в градското пространство крие поречието на река Искър.
517580831. Вътрешно-градските структури са прекомерно уплътнени, някои квартали са с големи размери, което може да постави града в критична ситуация при природни бедствия, пожари и аварии. Това се отнася и за прилежащите територии на подвитошките реки и други ниски места, които са заплашени от наводнения.
517580832. Жилищните комплекси, застроени главно с едропанелни сгради, се нуждаят от хуманизиране на средата за обитаване, обновяване и реконструкция на жилищния фонд.
517580833. Зоните за труд се нуждаят от ново по характер благоустрояване и развитие на инженерните мрежи, за да се създадат условия за привличане на нови инвестиции.
517580834. Използването на подземните пространства е изключително ограничено, както поради сложните геоложки условия, така и по икономически съображения. Нарастването на цената на градските терени прави проблема изключително актуален, особено за Централната градска част.

517580835. Пряко е въздействието върху града на *зоната на активно влияние*.

517580836. Уникален е феноменът на съвместяване на *най-гъсто* населената територия в страната (Софийската) и заобикалящия я *най-рядко* населен окръг (Софийския).

ИЗВОДИ ОТ ОЦЕНКАТА НА ПРИЛОЖИМОСТТА НА ПРЕДШЕСТВАЩИТЕ ПЛАНОВЕ

Изследванията недвусмислено подсказват, че основните планове за София, изработени като **модели** за *устройство и развитие на града* – Амадие-Колар, Мусман, Нейков-Сиромахов и неприетият – Стайнов-Виделов-Ганев-Моллов – преустановяват своето приложение не поради изчерпване на запаса от предвижданията, които съдържат в себе си или поради постигане на пределния си хоризонт, а поради **връхлитането на внезапни непреодолими кризи**, които обезсмислят техните предвиждания, а с това – и приложението им. Може да се установи следния порядък и периодика на поведение в процеса на приложението им:

- период на ползотворно приложение на плана;
- връхлитане на непредвидената криза;
- подмяна на станалите неактуални предвиждания на плана с бързи, стихийни, безсистемни, спасителни действия на управлението на града;
- установяване на период, в който отсъствието на актуален план се схваща като *удобство* за управлението, съчетано с *изборна употреба* на идеи на планиращите (особено мащабно и за продължително време това е очертано в периода Стайнов-Виделов-Ганев-Моллов);
- нарастване на проблемите в поведението на града до степен на криза, обусловена от липсата на план;
- обществено осмисляне на кризисното състояние и *начало на действия по изготвянето на нов, актуален план*.

Изводите са:

- Поредността на плановете, изработени като **модели** за *устройство и развитие на града* не е обусловена от логична, смислена, вътрешна връзка на развитие и последователност, а е наложена от въздействието на редуващи се разрушителни кризи.
- Успешно **приложим** може да бъде план, който не е изработен като **модел** за *устройство и развитие на града*, а като **политика** за *устройството и развитието му*.

Необходимо условие за това е обществено ясно осъзната и формулирана **цел на развитието**, изложена в обществено споделено **Задание** за изготвяне на нов *Общ градоустройствен план на София*.

1.5. **ОСНОВНИ ФАКТОРИ И УСЛОВИЯ, НАЛАГАЩИ ПРОМЕНИ В ПОДХОДА НА ПЛАНИРАНЕ И УСТРОЙСТВЕНО РАЗВИТИЕ НА СТОЛИЦАТА**

Материалът е подготвен от Людмил Михайлович икономист.

Анализите показват, че София ще се развива в една качествено нова геополитическа и икономическа среда, която налага промени в планирането на устройственото развитие.

В какво ще се изразяват основно тези промени:

На първо място - екстензивното териториално развитие на столичната икономика в последните 30-40 години е усвоило териториални ресурси, които при реализацията на структурната реформа в много голяма степен ще бъдат освободени от своето първоначално предназначение. Тези територии са предимно периферно разположени в столичната структура, компактни и инфраструктурно обезпечени. Тяхната бъдеща роля следва да бъде оценена от новия градоустройствен план с оглед на използване предимствата на агломерационния ефект при бъдещото им предназначение.

На второ място - реализираните промени в собствеността предимно в централната и периферна градска част, по същество ликвидираха мъртвите градски пространства и активизираха възникването на множество центрове и линеарни структури на обекти и дейности от третичния сектор. Това представлява важен момент за активизиране на политиката за привличане на капитали и инвестиции, който следва да бъде респектиран в генералния план.

На трето място - в макро структурата на града ще продължат процесите на разширяване на полицентризма, в резултат на което формиращите се нови мезо и микро структури следва да бъдат устройствено осигурени и подчертани.

На четвърто място - очакваните промени в столичния организъм в резултата на глобализацията на икономическите процеси, могат да бъдат посрещнати с една ясна стратегия и дългосрочна политика и програма за преустройство и усъвършенстване на подземната и надземна техническа инфраструктура на столичния град и неговата прилежаща територия. Особено внимание следва да се обърне на правилното дозиране на съотношението "масов" и "индивидуален" градски и крайградски пътнически транспорт, които при неконтролируемо нарастващата моторизация може да блокира най-атрактивните и в международен план градски структури за развитие на третичния сектор.

На пето място - устройството на градската структура и организацията на експлоатацията на жизнената среда на столичния организъм следва да отговорят на действащите и нарастващи екологически критерии и изисквания за функционирането на големите европейски градове. В този аспект освен намаляване замърсяването на атмосферния въздух най-остро ще стоят проблемите на третирането на промишлените и битовите отпадъци и

запазването в максимална степен на зелените площи с общоградско, районно квартално значение.

Акцентирането върху тези проблеми и изисквания произтича от обстоятелството, че в националната стратегия за териториално развитие столичния град се предвижда с ускорени темпове не само да отговори на предизвикателствата на промените, но и да съдейства в най-голяма степен за интеграцията ни във физическата структура на европейското пространство.

1.6. ОСНОВНИ НАСОКИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ЗАДАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА НОВИЯ ОБЩ ГРАДОУСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА СОФИЯ

Изпълнените специализирани проучвания за състоянието и тенденциите в развитието на гр.София, са солидна основа за изготвяне на задание за изработване на Общия градоустройствен план. Стратегическите насоки за развитие на територията в строителните граници на града и извънградския район, и техническите изисквания за обема, обхвата и съдържанието на ОГП, са следните:

517580936. Град София и Столична община трябва да се развиват в съответствие с основната стратегическа цел: *Създаване на пространствени и управленчески условия за осигуряване на ново качество на живота на човека-гражданин на София, придобил, овладял и ползващ нови икономически, социални, културни и нравствени ценности.*

517580937. В съответствие с тази цел ОГП трябва да реши и следните стратегически задачи:

- Да създаде устройствени условия за достъпност на всички позитивни външни влияния, произтичащи от геополитическите и европейски регионални условия и превръщането на гр.София в регионален център на Балканите, транспортно-комуникационен център с европейско значение и инвестиционно най-привлекателната територия в Република България;
- Да създаде условия за управление поведението на града и процесите на неговото развитие, които да изградят среда, обединяваща и осигуряваща ефективното ползване и устойчиво развитие на природните

и антропогенни ресурси, използване на позитивните външни и вътрешни фактори и възприемчивост на градските структури към тях;

- Да създаде устройствени и управленчески условия за провеждане на структурната реформа;
- Да използва по-ефективно потенциалите на извънградския район и зоната на активното му влияние;
- Да предложи ефективно решение и развитие на транспортно-комуникационната система в съответствие с нарастващата моторизация, разширяване на мрежата на обществения градски транспорт и връзки, и европейските транспортни коридори;
- Хуманизиране на изградените жилищни комплекси и интензивно застроени територии в централната градска част;
- Създаване на нова по характер устройства среда в производствените зони;
- Развитие на зелената система на града и обвързването ѝ с горските масиви на оградените планини;
- Ефективно използване на подземното пространство;
- Развитие на полицентричната структура;
- Други посочени в Основните изводи.

517580938. Плановият хоризонт, за който се изработва ОГП, е 2020 година.

517580939. Технологията за изработване, обемът и съдържанието на ОГП-София трябва да се съобразяват с приетата "Специализирана методика за неговото изработване".

517580940. Сроковете за изпълнение на проекто-проучвателните работи трябва да съответстват на приетата от СОС Програма за изработване на ОГП, приета на 09.11.1998 г.

517580941. Окончателният проект на ОГП-София трябва да бъде предаден за експертиза през ноември 2001 година.

7. Графичното представяне и придружаващите основният чертеж документи да бъдат в съответствие със законово-нормативната уредба.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА И ОЦЕНКА НА СЪСТОЯНИЕТО НА ФУНКЦИОНАЛНИТЕ СИСТЕМИ

2.1. ГЕОПОЛИТИЧЕСКИ И РЕГИОНАЛНИ УСЛОВИЯ

2.1.1. Геополитически условия ^{1*}

София е истински градски, географски, транспортен център на Балканите. Ако сравним разстоянията между балканските столици - и някои по-големи градове, измерени по международните пътища, преминаващи през региона, се вижда, че с най-късите средни разстояния се характеризира София - 455 км., следвана от Скопие - 523 км. и Солун - 530 км.

Това е една обективна основа за бъдещо развитие на града като важен център не само в страната, но и в региона на Югоизточна Европа.

Пресичането на три от паневропейските коридори в района на София е своеобразно доказателство и резултат на нейното стратегическо географско положение.

Бъдещото развитие на европейските транспортни коридори от една страна и от друга променящите се потребности на града и новите пазарни търсения в областта на транспорта изискват устройствено осигуряване на развитието и усъвършенстването на транспортната инфраструктура, интегрираща столичния град в националното, регионалното и европейското пространство.

В София се пресичат три от трансевропейските транспортни коридори:

- коридор N4 - Будапеща-Видин-София-Солун (Истанбул);
- коридор N8 - Дуръс-Скопие-София-Бургас-Варна;
- коридор N10 - Белград-София-Пловдив-Истанбул.

^{1*} Тази част е извлечение от специализираното проучване "Геополитически и европейски регионални условия и връзки, влияещи на устройственото развитие на гр. София", разработена от авторски колектив с ръководител арх. Петър Диков, май 1999 г.

*

Вътрешно-балканските и националните пътища също са пласт от софийския кръстопът.

Особено важен за София е транспортният коридор N8 - Адриатика-Черно море. Той ще свързва Южна Русия и Кавказкия район, а оттам и Средна Азия, с южната част на Европейския съюз по възможно най кратката и удобна връзка. Той е с възможности да се развие и като железопътен, и като пътен, и като съобщителен.

От съществено значение за Столицата е и развитието на Еврокоридор N4. В определените еврокоридори от Паневропейската конференция в Крит, той се разглежда като алтернативно трасе на класическия трансконтинентален път Лондон-Калкута при преминаването му през Съюзна република Югославия (по време на ембаргото). Трасето през Румъния обаче (Будапеща-Букурещ-Констанца) не може сериозно да се разглежда като конкурентно на трасето Будапеща-Белград-София-Истанбул. Същото се отнася и до трасето Будапеща-Крайова-Видин-София-Солун, като конкуриращо това през Белград-София-Солун.

Коридорът Лом (Видин)-София-Солун обаче може да се разглежда като част от източноевропейския коридор Север-Юг (Полша-Беларус-Украйна-Румъния-България-Гърция) и именно като такъв би следвало да се развива и изгражда. Особено голямо е значението му за свързването на най-важния вътрешен европейски воден път - р.Дунав, с Бяло и Средиземно море.

В същото време еврокоридорът Лондон-Калкута в частта си от Будапеща-Белград-София-Истанбул е определен като най-краткият и удобен път от Западна Европа за Близкия и Средния Изток. Той не фигурира в еврокоридорите, записани в Критската конференция, поради действащото тогава ембарго срещу Съюзна република Югославия. Впоследствие, след премахване на ембаргото, бе обявен за еврокоридор 10 на конференцията в Хелзинки.

По политически съображения дълги години Югославия (преди разпадането си) поддържаше отсечката от Ниш до българо-югославската граница в лошо състояние - тесен път с недобри технически параметри. В същото време усилено се изграждаше магистралата Ниш-Скопие с идеята от там през Солун по Вия Игнация да се направи връзка с Истанбул. След разпадането на Югославия политическите реалности се измениха и на остатъчна Югославия (СРЮ) вече е по-изгодно трасето Белград-София. За реконструкцията на пътя Ниш-Димитровград дори бе постигната принципна договореност. За съжаление последните събития и кризата в Косово отпратиха в неясното бъдеще тази реконструкция, но така или иначе за реализацията на коридор 10 (най-значителният еврокоридор за София) има реални възможности и перспективи.

Геостратегическото положение на България и София е един от факторите, които създават условия Столицата да се развие като един от европейските и световни телекомуникационни центрове.

Разпределението на международния транзитен трафик обаче не може да става без Източна Европа и Русия поради факта, че разстоянията към Азия са най-къси по 50-тия паралел, а диагоналната връзка от Северозапад към Югоизток в Северното полукълбо изграждат трасета от мощни влакнестооптични кабели и системи. **Участието на София в разпределението на оптичния трафик** в Европа и от и за Европа **има стратегическо значение** за Столицата по няколко причини:

- транзитният трафик е доходоносен и колкото повече от него бъде привлечен през София, толкова по-добре е това в икономически план;
- привличането на транзитен трафик увеличава тежестта на София в международната система за управление на телекомуникационните мрежи;
- създават се предпоставки София да заеме центрови позиции по отношение диспечерирането на няколко транзитни посоки в Югоизточна Европа.

Общият интерес от създаване на сигурни трасета за привличане на международен трафик обединява усилията на България, Румъния, Полша, Чехия, Словакия, Унгария, Германия, Украйна и Австрия при формирането на международна система за управление на телекомуникационните мрежи на тези страни, централата на която може да се разположи в София.

Стратегически съобщителната инфраструктура на София следва да се гради на няколко опорни точки:

развиване на системата така, че да може да осигури нарастващата интензивност на външните връзки на Столицата;

ефективно използване на наличната материална база и изградените вече съоръжения и трасета;

разумен баланс между вътрешните (градски) интереси, националните приоритети и интересите на съседни и други държави и общности;

технологично усъвършенстване на системата с оглед осигуряване на стабилни и качествени комуникации.

Политическите и икономически промени в Югоизточна Европа и тенденциите за разширяване на границите на Европейския съюз предизвикаха силна конкуренция между столиците и големите градове в Европа за привличане на сфери на влияние и разширяване на географското поле на това влияние.

В международната и регионална конкуренция на градовете в Европа все по-успешно се включват Будапеща, Варшава, Прага, Братислава. София значително изостава както в общото си развитие на съвременен град-столица, така и в привличането на чуждестранни инвестиции за развитие на нейното стопанство.

Оценката на силните и слабите страни в развитието на столицата с отчитане на общия контекст на развитието в страната очертават основните параметри на траекторията на бъдещите сценарии на развитие.

Свободното движение на сравнително ограничен обем капитали към Източна Европа от една страна и острата нужда от свежи инвестиции в тези страни - от друга, изостриха до крайност конкуренцията между тях в

последните години. Това с особена сила важи за София като столичен град. За Балканския регион като новоразвиващ се Европейски регион, в който тепърва предстои аранжирането на големи градове, балканските столици - София, Букурещ, Белград, Скопие, Тирана, Атина и някои големи градове, като Солун, Истанбул, Варна, Констанца и др. са в остра конкуренция за водещ регионален статут. Този статут осигурява допълнителни регионални функции, а оттам и възможности за допълнителни инвестиции. В тази конкуренция София има противоречиви шансове.

От една страна, те са свързани с отдалечеността на България от западноевропейските центрове и оси на бизнес и технологично развитие. Това е неблагоприятен фактор, който:

- не предполага поток от иновации, стоки и хора във всички посоки, важни за интеграцията на столицата към европейското социално-икономическо пространство и мрежата на големите европейски градове и по-бързото преодоляване на тежките икономически проблеми на града.
- не създава потенциални възможности за ускоряване на развитието и повишаване на неговата ефективност чрез непосредственото възползване от предимствата на националната икономика, произлизаща от сътрудничеството в бизнеса, нови финансови инструменти, мрежите за внедряване на нововъведения, подвижността на високоспециализираните кадри, използване на потенциала на страната, тъй като той е много ограничен.
- не създава благоприятни условия за бърза локализация на бизнес дейности, базирани върху западноевропейски (и световни) капитали и технологии, поради ниския инвестиционен рейтинг на България като цяло.

Ниското равнище на банковата и информационната инфраструктура, забавянето на пазарната реформа в България и сложната политическа обстановка на Балканите, допълнително допринасят за този нисък "инвестиционен рейтинг", което силно ограничава получаването на търговски кредити и външни инвестиции в градското стопанство и икономика и което в крайна сметка създава много сериозни икономически и устройствени последици.

София, от друга страна, **реално има и много сериозни възможности** за привличане на инвестиции в конкуренцията си със съседните и други централно и източноевропейски градове, ако със своята политика и управление на процесите успее да използва стратегическите си предимства. Кръстопътното положение на София ѝ дава възможност да привлече значителни чуждестранни инвестиции. В периода 1992-1998 год. привлечените преки чуждестранни инвестиции са посочени в табл. N .

За целия посочен период чуждестранните инвестиции възлизат на 2022,9 млн USD. От тях 43,7 % са акумулирани в гр.София, което показва, че Столицата е значително по- привлекателна от другите части на националната територия (през 1998 год. техният дял е около 52 %).

**Видове преки чуждестранни инвестиции в България по години
в милиони USD**

Таблица

ГОДИНА	СТОЙНОСТ в млн. USD			Общо по години	БРОЙ
	Приватизация	Капиталов пазар	Други		
1992			34,4	34,4	69
1993	22,0		80,4	102,4	604
1994	134,2		76,7	210,9	2276
1995	26,0		136,6	162,6	1932
1996	76,4		180,0	256,4	3308
1997	421,4	29,7	185,1	636,2	1890
1998	155,8	64,2	400,0	620,0	553
ОБЩО	835,8	93,9	1093,2	2022,9	10632

Кръстопътното положение на София ѝ дава възможност да бъде и вероятен кръстопът на стоки и технологии. Глобализацията на икономиката като процес позволява "уплътняване" на пространството чрез технологично обвързани производства, "изтеглени" в посока на "гладните" пазари - Източна Европа, Азия, Африка. Този процес се забелязва в такива силно интегративни сфери като автомобилостроенето, електрониката, космическата техника и комуникации, инвестиционното машиностроене, строителната индустрия и други. Допълнително влияние в тази посока оказва и транспортното строителство, което в Източна Европа и Русия по необходимост ще изпреварва по темпове Западна Европа.

Участието на София в този трансфер на технологии може да става чрез взаимодействие с други европейски региони и държавите от Балканския полуостров, като например:

- участие в глобализационния процес и трансфера на технологии в традиционното североизточно направление (Украйна, Молдова, Русия, Кавказките републики, Казахстан);
- участие в евентуалните интеграционни тенденции Север-Юг в Източна Европа (Скандинавия, Прибалтика, Русия, Украйна, Беларус, Балканите);
- участие в трансфера на технологии към Балканските държави - Македония, Албания, Румъния, Сърбия;

София със своята материална база, квалифицирани специалисти и удобни транспортни и съобщителни връзки и традиции в някои научни и производствени сфери, може да се превърне в своеобразен технологичен мост между Запада и Изтока. Това може да се осъществи в следните направления:

- комуникационна и телекомуникационна техника и съоръжения;
- производства на специализирани транспортни средства;
- компютърна техника;
- компютърен софтуер;

производство на лекарства и лекарствени средства.

Софийският третичен сектор също има своите ниши на западноевропейския пазар в областта на образованието (подготовка на кадри за търговия и мениджмънт в славяноезични страни), информатиката, изкуството (експорт на кадри и продукция), медицинските услуги и др.

През целия период на своето съществуване като столица на България, София е била най-динамично развиващата се българска територия. Този факт има своето икономическо, политическо и социално обяснение.

В последните десет години обаче, регионалните различия се задълбочават и изострят.

Процесът на структурни промени в регионалното развитие през този период се формира под въздействието основно на два фактора:

- реално проявление на икономическата криза (различни мащаби и обхват на спада и "свиването" на производството) - т.е. пасивни промени;
- различни адаптационни възможности към новите условия в съответствие с ресурсния, инфраструктурния, кадровия и друг потенциал на регионите - т.е. активни промени.

Независимо от сравнително малките размери на страната ни, се наблюдава определена териториална неравномерност в разпределението на материалните и нематериалните фактори на производството, както и различно участие на областите във формирането на икономическите резултати на страната.

В националната териториална структура на заетия персонал в икономиката, с най-голям дял е София - 17 %. Почти една трета част от контингента на населението с висше образование на страната живее в София - 167927 човека. По отношение на разходите за придобиване на дълготрайни материални активи София значително изпреварва останалите области. Разликата между втората по този показател Варненска област и Столицата е 4 пъти, а с последната Русе - 20 пъти.

Освен в икономиката, София развива водещите си функции в България и в областта на три сфери на обслужването, които определят във висока степен привлекателността на столицата в национален мащаб - **висшето образование, здравеопазването и държавното управление.**

В София са разположени 20 висши учебни заведения (от общо за страната 40 бр.) и 8 полувисши института, с около 97578 студенти (1997 г.), в които е привлечен значителен брой висококвалифициран преподавателски персонал.

Традициите ни в научно-изследователската дейност и наличната материално-техническа база (съпътствано с технологично обновяване), създават възможност за развитие на изследователски центрове на мултинационалните компании в страната и София, задържане на наши специалисти и дори привличане на такива от други източно-европейски страни.

Изравняването на нашето висше образование с европейските и световни стандарти ще бъде допълнителен фактор за това.

Във връзка с горното е налице интерес на европейски университети за създаването на техни филиали в източно-европейските страни. В София и страната това може да се реализира на основата на многобройните университети и изравняване на учебните програми с водещите университети в Европа и Света.

Конюнктурните условия създават възможност София да изпревари други университетски градове от нашия географски район и се превърне в Университетски център на Източна Европа.

Здравеопазването като национална схема съсредоточава в София основните републикански звена - тринадесет държавни институтски болници, клиниките на четирите национални центрове (по сърдечно-съдови заболявания, хематология, онкология и Институтът за спешна и неотложна медицинска помощ "Пирогов").

Поради географското си положение, квалифицирани медицински кадри и по-ниска цена на медицинските услуги, София осигурява лечение на болни от съседните страни, Близкия и Среден Изток. Университетската болница "Св.Ана" е специализирана за обслужване на чужди граждани. Подобни медицински центрове и специализирани центрове трябва да се развият в области, в които нашата медицина е напреднала и е на световно ниво - сърдечно-съдова хирургия, детски болести, пластична хирургия и др.

На основата на изложените по-горе съображения, има основание да се приеме, че София има своите шансове да превърне глобализацията на световната икономика в своя уникална възможност за бързо развитие и просперитет. Със своето **геостратегическо местоположение**, близостта до перспективни пазарни региони, с образованието и квалификационното равнище на своите човешки ресурси, недоизградените, но определено конкурентноспособни спрямо другите страни в региона инфраструктури, нашата Столица може и трябва да се възползва от тези световни процеси.

Характеристика и потенциали на зоната на активно влияние на София ^{2*}

София като столица на Република България и значителен финансов, икономически и културен център, оказва влияние на цялата национална територия. С намаляване на разстоянията това влияние се засилва и достига до ниво, при което функционалните връзки са толкова силни, че "прескачат" административно-териториалните граници и формират зона на активно

^{2*} Тази част е извлечение от специализираното проучване "Регионални проучвания на зоната на активно влияние на гр. София", разработена от авторски колектив с ръководител инж. Ваня Ангелова.

*

влияние, която по своята характеристика не се отличава от тази на околорадския район на гр.София в границите на Столична община.

По система от показатели и критерии в зоната на активно влияние на София попадат 8 общини - Божурище, Костинброд, Драгоман и Сливница (в западно направление), Елин Пелин и Горна Малина (в източно направление) и Своге и Годеч (в северно и северозападно направление). Тази територия съвпада с границите на Софийската агломерация, определени от специалистите по икономическа география.

Независимо от близостта на гр.Перник и Радомир, те не са включени в зоната на активно влияние, тъй като след разпадането на регионалния териториално-производствен комплекс те формират самостоятелно агломерационно образувание.

Трябва да се подчертае, че границите на зоната на активно влияние са динамични и те ще се променят в съответствие с развитието на икономиката и транспортната инфраструктура. Съществено в случая е, че посочената територия разполага с многообразие от потенциали, които създават най-добри възможности за взаимното им развитие със Столицата и облекчаване на нейната урбанизация.

Потенциалите на зоната на активно влияние на гр. София за ограничаване на урбанизацията на компакното му ядро и околорадски район са систематизирани, както следва :

а) Природни потенциали, създаващи условия за ограничаване урбанизацията на Столична община

Основният природен потенциал на общините в зоната на активно влияние е тяхната територия. Според Баланса на земята (табл. N 10) към 31.12.1996 г. общата им територия възлиза на 289 620 хектара, от които :

земяделски територии	-	154 967 ха (53,5%)
горски територии	-	113 059 ха (39,0%)
населени места и други урбан. територии	-	15 876 ха (5,6%)
други	-	5 329 ха (1,9%)

Проведените анкети показват, че около 88-90% от вилите и къщите за почивка, в активната зона на София са собственост на столичани. По наше мнение процесът на стихийно усвояване на терени за тези цели е затихнал, но той създава проблеми по отношение на транспортните връзки и планово развитие на техническата инфраструктура в тези урбанизирани територии.

В този аспект, значителен потенциал съществува и в населените места (общо 162 бр.). В зоната на активно влияние се падат средно по 1552 м² бруто селищна територия на постоянен обитател. При едно нормално развитие на пазара на земята и повишаване на доходите на населението, значителна част от терените могат да се използват за развитие на нови производствени мощности и за изграждане на вили и къщи за почивка на столичани.

По-съществено значение за гр.София и зоната на активно влияние имат залежите от природни ресурси за производство на строителни материали.

Използването на тези ресурси обикновено е свързано с нарушения в околната среда. За Столична община и по-специално в околградския район това е един от най-значимите екологически проблеми, поради което е разработена специална програма за преустановяване на производството и възстановяване на качествата на околната среда. Следователно, проблемът с използването на тези ресурси в зоната е твърде актуален.

Това използване не означава пренасяне на проблемите на Столична община в други територии, а дислокация на производства и експлоатация на залежите с нова технология и организация за възстановяване на околната среда от производствената дейност. В случая дислокацията е по-рационална в сравнение с концентрацията.

Ресурсите за строителни материали са вторият по значение природен потенциал, който ще придобие стратегическо значение при разширяване на строителството в гр. София и изграждането на частите от Европейските транспортни коридори, преминаващи през Софийското поле.

б) Потенциали от трудови ресурси

По експертна оценка, през 1997 броят на теоретичния свободен потенциал от трудови ресурси е около 23000 чов. (в това число и регистрираните безработни).

Наличието на трудови ресурси в зоната с висок образователен ценз (70% със средно и по-високо образование), като фактор за локализация на нови стопански дейности, ще привлече до известна степен инвеститорите в територия извън границите на Столична община. Както бе споменато, за това ще спомогне и наличието на терени на по-ниска цена и очакваното развитие на транспортната инфраструктура.

В този смисъл потенциалът от трудови ресурси ще има косвено отношение към териториалното нарастване на терените със стопанско предназначение в Столицата или намаляване делът на първичния и вторичен сектор в столичната икономика (материалното производство), каквато е преобладаващата тенденция при развитието и устройственото планиране на Столичните градове в Европа.

в) Потенциал на съществуващата икономическа база

Съществуващите в момента потенциали са формирани като наследство от плановата икономика и в резултат на икономическата криза и реструктуриране на икономиката. Какво се има предвид :

Първо : Плановото стопанство предвиждаше равномерно разпределение на производителните сили по територията в съответствие с

наличието на работна сила и суровинни ресурси. В резултат на така нареченото “Ешалониране на производството” , не само в центровете на общините, но и в множество по-големи села на зоната бяха изградени технологично обособени цехове на големи предприятия от София и района. В по-голямата си част те бяха разположени в малки производствени зони и в новопостроен и оборудван сграден фонд със съответната техническа инфраструктура (ЕЛ., В и К, телефонизация и др.). В настоящият момент, съществуващият фонд е приватизиран заедно с производствените терени, но почти не функционира. Това се отнася и до стопанските дворове на бившите ТКЗС, разпродадени на “парче”, в които се осъществяват, в повечето случаи, дейности, които са несъвместими по характер. Този потенциал е огромен и трябва да бъде регистриран в следващите фази на регионални проучвания.

Второ : Преструктурирането на икономическите отрасли и адаптирането им към пазарните условия доведе до закриване на отделни производства или ликвидация на цели предприятия, независимо от промяната в собствеността. Тази икономическа база е вторият по значение потенциал, който постоянно променя обема и характера си под влияние на пазара. Основното в случая е това, че структуриращите предприятия в зоната са запазили характера на производството си, постепенно се стабилизират и адаптират към пазара.

Трето : Работната сила в зоната, в съответствие с бившата и настояща заетост показва основната отраслова професионална характеристика на трудовия ресурс (табл. 14 и 15). В нея доминира професионална ориентация в промишлените отрасли, селско и горско стопанство, транспорт и строителство.

Четвърто : Териториалните потенциали в производствените зони (в регулация и извън населените места) се е запазил в резултат на кризата, независимо от промяната в собствеността на земята. Този потенциал от незастроени терени, е най-значим в населените места на общините (по данни от техническите служби), както следва :

- Костинброд - около 7500 дка;
- Елин Пелин - 3233 дка;
- Горна Малина - 1280 дка;
- Драгоман- около 2600 дка;

от които само в границите на одобрената “свободна безмитна зона” 1270 дка, от тях предвидени за I етап 500 дка.

- Сливница - около 540 дка;
- Годеч - 1650 дка.

Неблагоприятен фактор за използването на този потенциал е неговия дисперсен характер (разпръснат е главно в селски населени места и само малка част в административните центрове на общините), което не създава възможност за концентрация и развитие на по-значителни производствено-складови съсредоточия.

По мнение на техническите специалисти от общинските администрации, при реална нужда, производствените зони в центровете на общините (с изключение на Своге) могат да се разширят без съществени проблеми.

Натрупването на потенциали за развитие на значителни (за обхвата на територията) производствено-складови съсредоточия, създава възможност за формиране на “буферни райони” на гр. София от източната и западната му страни. Като се има предвид, че това са и приоритетните посоки на неговото териториално развитие, ще се наложи чувствително преосмисляне на транспортно – комуникационната му система, за да се осигурят връзки между градските и извънградски производствени зони и зони за обитаване.

г) Потенциали за развитие на седмичния и вилен отдих

Територията на общините, включени в обхвата на зоната на активно влияние, разполага със значителен рекреационен потенциал, който може да задоволи почти изцяло потребностите на населението от обекти за краткотраен отдих и най-вече с територии за индивидуален вилен отдих. Най-големите потенциали са в периферните общини, които в по-голямата си част са с планински и полупланински характер (общ. Своге, Годеч, Драгоман, Горна Малина и отчасти Елин Пелин).

На територията на общините, включени в района на активно влияние, има изградени самостоятелни вилни зони и терени за земеделско ползване с право на застрояване до 35 м², както и други потенциални терени за развитие на вилния отдих. По данни от анкети, статистика и от предходни проучвания, тези територии възлизат на около 33700 дка с около 32000 парцела. От изградените в зоната около 21000 вили и къщи за почивка, приблизително 80 % са собственост на софиянци.

д) Транспортната инфраструктура, фактор за облекчаване урбанизацията на гр. София

Историческите, географски и икономически условия са оформили гр. София като най-големия транспортен център на България, в който се пресичат пътни и железопътни трасета запад – изток и север – юг. Тези условия стимулират икономическото развитие и урбанизация на Столицата, но и усложняват териториалните и проблеми.

Транспортните коридори, които преминават или ще преминат през София (N8, N10 и N4), което ще окаже стимулиращо влияние върху бъдещото развитие на Столицата, но същевременно ще породят и устройствени проблеми.

Съчетаването на пътен и железопътен транспорт в една зона ще създаде възможност за осъществяване на комбинирани превози в направленията “север – юг”, “запад – изток” и издигането на значението на тази зона на Европейско регионално ниво. Най-активното въздействие на транспортните коридори, ще бъде в общините, западно от София.

Формирането на основата на новите транспортни условия “атрактивна зона за инвестиции” ще стимулира икономическото развитие на общините в нейната контактна зона, а вероятно ще отклони някои инвестиционни инициативи от територията на Столична община в западно направление.

Всъщност развитието на нова транспортно-складова и промишлена зона западно от София ще бъде "буферът" за ограничаване на урбанизацията и. Вече беше споменато, че териториалният и икономически потенциал и местоположение на общините Елин Пелин и Горна Малина, между две автомагистрала ("Хемус", "Тракия") и наличие на ж.п. транспорт създават условия за формиране на втора буферна икономическа зона източно от град София, като контрабаланс на западната буферна зона.

София е и ще остане и в перспектива най-мощният икономически център в България, но компактният и териториално-производствен комплекс трябва постепенно да се трансформира в "пространствено дисперсен модел" на основата на очакваните нови условия.

Така очертаните основни потенциали налагат извода, че е немислимо развитието и устройството на отделните общини, в т.ч. и София да се направлява и регулира без разглеждането им като структурни елементи от една обща територия, условно ограничена, като "зона на активно влияние на гр. София. Необходимостта от интегрирано развитие и единно устройство не означава подчинено развитие на съставните общини и населени места на интересите на столичния град, а целесъобразно разпределение на функции в съответствие с регионалната и национална стратегия за териториално развитие.

2.10. ЗЕЛЕНА СИСТЕМА

Текстът е извлечен от тема №13 фаза:"Предпроектни проучвания" от Програмата за изработване на нов Общ градоустройствен план на София и в разработката: "Зелена система оценки, изводи и насоки за общото състояние на зелената система на СО" 1999г.

Предварителните проучвания показват, че създаването на цялостно завършена зелена система е сложен и продължителен процес, обвързан с решаването на архитектурно-градоустройствените, инженерно-техническите, художествено-естетическите, икономическите и екологичните проблеми на града.

Целта на функционално-териториалната организация на зелената система на града е да свърже всички зелени площи в единен организъм, като част от неделимия организъм на града.

Данните са оформени в анкетни карти за съществуващите озеленени площи на територията на града и са основата на анализа.

Предложена е класификация по:

- **дял на зелените площи на жител/кв.м.** за всеки от 24-те района на Столична община. Установява се среден дял на човек по 35,27 кв.м.

Наредба N 5 за Правила и Норми по териториално и селищно устройство -1995г. разделя зелените площи на две категории:

- обществени
- обслужващи.
- **делът** на обществените зелени площи на жител/кв.м. за всеки от 24-те района на Столична община е 15,86 кв.м./ж.
- **делът** на обслужващите зелени площи на жител/кв.м. за всеки от 24-те района на общината е 19,41 кв.м./жител.
- **дял** на **залесената площ** (площта заета от дървесно-храстова растителност) от вегетативна площ (площта заета от дървесно-храстова и тревна растителност).

Наличните данни са интерпретирани в 6 таблици и за всеки от 24-те района на общината са определени:

- **общите** зелени площи в ха;
- **залесените** (заети от дървесно-храстова растителност);
- **свободните** (заети от тревна растителност);
- **застроените** (заети от площадки, алеи и съоръжения);
- **вегетативните** (залесените и свободни) площи в ха.

Определен е:

- делът на зелените площи във всеки от 24-те района спрямо зелените площи на София
- делът на зелените площи във всеки район спрямо общата му територия
- делът на зелените площи на жител в съответния район
- делът на обществените и обслужващите зелени площи на жител в съответния район в кв.м.

Подробно е определен делът на заселената, свободната, застроената и вегетативна площ във всеки от 24-те района спрямо общите зелени площи на съответния район, както и делът в ха на обществените и обслужващите зелени площи, на общоградските, районните паркове, локални градини, озеленените ивици и транспортните възли, вътрешнокварталните пространства в жилищните квартали и жилищни комплекси, в учебните и здравни заведения, зелените площи със специално предназначение.

Установен е видовия състав на дървесната растителност (129 вида и форми), участващи в композицията на парковете, градините и уличното озеленяване.

Установен е преобладаващия дял на широколистните видове. От направените проучвания и оценки при, утежнените екологични условия за парковете и градините се установи, че могат да се използват 62 широколистни и 22 иглолистни вида, а за уличното озеленяване се предлагат 23 вида, които са показали екологична приспособимост.

Приложени са подробни списъци.

Направени са изводи по отношение на териториалната, функционалната, организационната структура и усвоеността на парковите територии.

Обобщаващият извод е, че реалната обезпеченост с обществени зелени площи на жител за територията и населението на Столичната община е над два пъти по-малка от нормативно предвидените минимални зелени площи (15,86 кв.м. срещу 35,00 кв.м.).

БАЛАНС на зелените площи в гр.София, съобразно териториалното им разположение, по плътност на залесяването.

При обработката на данните за зелените площи на гр.София, разположени в 24те района на града и отразени в приложената таблица, бяха установени следните съотношения:

- вегетативната площ представлява 73% от общата зелена площ;
- 1. зелените площи, спрямо общата зелена площ на София представляват 52%;
- 1. залесените площи спрямо общата вегетативна площ представляват 71%.

Обобщените данни по райони са представени в следващите приложения:

СЛЕДВАТ ПРИЛОЖЕНИЯ НА КСЕРОКОПИЯ

2.11. КУЛТУРНО - ИСТОРИЧЕСКОТО НАСЛЕДСТВО

Текстът е извлечение от тема №14 във фаза: "Предпроектни проучвания" от Програмата за изработване на нов Общ градоустройствен план на София, разработена от колектив с ръководител ст.н.с.д-р арх.Красимира Вачева

Проучването е разделено на две части:

В първата част е направен преглед и оценка на състоянието на проучванията, документацията и нормативната база със следното съдържание:

- **Преглед и класификация на обектите от културноисторическото наследство, статут на паметниците на културата и категории, необходими и задължителни документи при работа с недвижими паметници на културата**

Описват се:

1.1. Процедурата за придобиване на статут на Паметници на културата.

1.2. Видовете и категориите. Недвижими паметници на културата и задължителни режими за тяхното опазване:

- видът на Недвижимите паметници на културата
- категорията на Недвижимите паметници на културата
- режими за опазване на Недвижимите паметници на културата.

1.3. Посочена е задължителната и необходима документация при работа с Културно- историческото наследство:

- списъци или регистър на Недвижимите паметници на културата
- Опорен план на Паметниците на културата за населените места
- паспорт и досие на Недвижимите паметници на културата.

2. Преглед на видовете и състоянието на действащите списъци на недвижимите паметници на културата на територията на Столична община

2.1. Посочва се териториалната защита на Културно-историческото наследство чрез статут на Групови паметници на културата е се прилага списък на декларираните Групови паметници на културата.

2.2. Описват се действащите списъци на Паметниците на културата на територията на Столична община, осигуряващи юридическа защита на Единичните паметници на културата.

2.3. Пояснява се съхраняването, съдържанието и комплектоваността на списъците и отчета на Паметниците на културата на територията на Столична община:

- оригинални списъци на паметниците на културата;
- съдържание на списъците на Груповите паметници на културата;
- липсваща документация;
- документация на Единичните паметници на културата.

3. Оценка на информационната база и актуалността на списъците на недвижимите паметници на културата на територията на Столична община. Мотивирано предложение за промяна на статута на някои паметници на културата по видове.

3.1. Информационна база.

3.2. Ефективност на списъците.

3.3. Актуалност на списъците.

3.4. Прави се предложение за промяна в статута на Недвижимите паметници на културата по видове.

4. Преглед и оценка на съществуващата нормативна уредба. Ефективност, сфери на приложение

4.1. Прави се преглед на нормативната уредба според техния издател.

4.2. Прави се оценка на ефективността на правния режим.

4.3. Посочват се сферите на приложение на Нормативната уредба по опазване на Културно-историческото наследство:

- юридическа защита за териториално зониране и градоустройство
- юридическа защита за Единичните паметници на културата и тяхната непосредствена среда.

5. Очертава се пространственото разпределение на недвижимите паметници на културата, според съществуващия регистър

Вторият етап на проучването съдържа:

1. Предложение за актуализация на териториалното зониране на културно- историческото наследство на гр.София

1.1. Посочени са зоните, в които наличието и концентрацията на Паметници на културата е свързана с подготовката и провеждането на съпътващи процедури по тяхното опазване.

1.2. Направен е подбор на обектите на Културно-историческото наследство, на базата на проблемни зони, за някои от които юридическата защита е обезпечена чрез съответния им статут, а при други - културно-историческата стойност предполага провеждането на процедури по тяхното обявяване за Паметници на културата.

2. Приложен е списък на обектите на културно-историческото наследство за гр.София

3. Систематизиране на проблемните обекти на културно-историческото наследство в зависимост от допустимите степени на намеса, необходимост от юридическа защита и бъдещо градоустройствено проектиране

Анализът на предложените обекти на Културно-историческото наследство ги систематизира в следните групи:

3.1. Обекти за бъдещо градоустройствено проектиране на значими Паметници на културата и прилежащата им среда.

3.2. Обекти за адаптация, социализация и интегриране на сгради и комплекси от Паметници на културата.

3.3. Обекти за провеждане на процедура за получаване статут на Единични паметници на културата.

3.4. Обекти за провеждане на процедура за получаване статут на Паметници на културата на Градинското и парково изкуство.

Обекти за провеждане на процедура по редуциране границите на териториална защита около сгради Паметници на културата.

4. Представена е археологическа карта на София

Археологическите Паметници на културата са представени в три групи, според териториалното им разпределение и юридически статут.

2.12. ТУРИСТИЧЕСКИ СЕКТОР В ГРАД СОФИЯ И СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Текстът е извлечение от разработката: "Състояние, тенденции и прогнози за развитие на туристическия сектор в София и СО" във фаза: "Предварителен проект" част: "Социалноикономическо и пространствено развитие", изготвена от колектив с ръководител инж. Владимир Русев.

Водещ мотив в разработване на проучването е, че София и околностите ѝ притежават природо-географски и културно-исторически ресурси равностойни на големите туристически и курортни агломерации по света и съизмерими по единност на ползването им с най-изявените туристически центрове с градска структура.

На територията на София и Столичната община са разположени:

- Повече от 50 минерални извора с уникално ценни качества на водите за лечение и балнеология на световно ниво;
- Повече от 70 църкви, манастири и катедрални храмове, 43 от които са постоянно действащи;

- 15 от общо 22 национални музеи и галерии са в град София;
- 36 частни художествени галерии;
- 27 други музеи, дом и къщи-музеи;
- Експонирана древна култура в самия център на София на площ от около 60000кв.м.;
- Неекспонирана древна култура с предполагаема площ от около 180 000 кв.м
- Водни площи извън града подходящи за спорт, спортен риболов и туристически развлечения в 30 и 45 минутния изохрон;
- Инфраструктура за развитие на делови туризъм (вж. табл.1) с потенциал от 350 000 човекодни/годишно;
- Планината Витоша - с първокачествени, но все още неизползвани възможности за активен зимен туризъм, спорт и атракции с висок капацитет;
- Планината Люлин – също с неизползвани възможности за зимен туризъм, спорт и атракции.

В момента София няма стратегия по отношение развитието на туризма. До сега столицата не е разглеждана като компактен и пълноценен туристически обект и не е била обект на перспективно туристическо планиране.

Независимо, че на територията на София функционират 996 броя туристическите фирми, бюра и агенции, липсва единно планиране, с оглед оптимално развитие на туризма. Водещите туристически технологии се прилагат само към отделни обекти, а анализи от тяхното влияние не се извършват.

Туристическите ресурси на София и околностите ѝ се експонират спорадично и разделно, без търсене на взаимовръзка и мултиплициране на ефектите. В досегашните концепции за национална туристическа политика София не фигурира като елемент от устройствена гледна точка. Обикновено се третират ограничен брой обекти за временно обитаване, развлечения и атракции, които не се обявяват като част от туристическия потенциал на София и Столичната община.

Налага се, вместо като елемент от социалната инфраструктура на третичния сектор, туристическия сектор да се експонира като самостоятелен структуроопределящ елемент със стопанско значение.

В параметрирането на задачата за туристическия сектор има следните проблеми:

- **Липса на единна**, удобна и качествена туристическа информация и обслужване на индивидуални и групови туристически субекти;

- **Недостатъчен хотелски фонд**, който понастоящем разполага (8 238) около 18% от необходимите легла. При сегашния ръст на пребиваващите в София и околностите туристи за 3 и повече дни разчетите сочат, че са необходими нови 10 000 легла в предимно 3 и 4 звездна категория;

- **Градски транспорт**, несъобразен с обслужването на туристически активните зони на София: -Витоша, Люлин, манастирите, балнеологията, природните феномени и т.н;

- Затруднени и **некачествени комуникации** между входните трактове на Столицата (летище, ж.п. гари, автогари, буферни паркинги и т.н.) и активните зони за различен вид туризъм в и около София;

Налага се нова класификация на туризма. Основана на резултатите от проведените през 1999 година международни туристически борси, заключителните документи от състояли се сесии на туристически сдружения, организации и институти, както и проучвания в преструктуриране на туристическото търсене. Необходимо е да се вземат предвид промените и новите нагласи в изискванията на туроператорите. Да се отделят видовете туристически нагласи по ландшафтен признак (море, планина и т.н).

В общ план разпределението на активностите са:

Делови туризъм – 9%;

Културно-исторически туризъм – 28%;

Здравно-рекреационен туризъм – 17%;

Спортно-развлекателен туризъм – 11%;

Специфични видове туризъм – 35%;

Изходна база са туристопотоците със съответния си ръст (+ или -) за периода 1989-1998 година.

Определени са 20 активни зони за развитие на туризма.

Налага се с разработката да се постигнат следните цели и задачи:

- Да се определи мястото на София в общата стратегия за развитие на туризма в Република България;
- Да се определят международните условия и фактори, вкл. насоките на инвестиционните интереси, които биха оказали влияние върху развитието на туристическия сектор в София и Столична община, а именно:
 1. Изисквания свързани с кандидатурата на България за ЕС (качество на средата, нова типология и качеството на обслужването, информационно осигуряване и т.н.);

2. Съсредоточието и скритото противоборство между различни религии (източно християнство, католицизъм, мюсюлманство, юдеизъм и т.н.);
3. Връщането към модела на протекторатите и промяната на протекциите спрямо България;
4. Преструктуриране на разпределителното значение на България (Турция става главен разпределител на продуктопроводи, респ. пътища и човешки ресурси);
5. Създаване на инвестиционна стратегия насочена към привличане на наши и чуждестранни инвестиции, вкл. прилагането на финансови механизми стимулиращи прякото инвестиране в проекти за развитие на туристическия сектор в София и Столичната община;
6. Разработване на богатите на дебит и разнообразни по видове вода уникални минерални извори на територията на София и околностите ѝ по отношение балнеологията и търговията;
7. Строителство на нови хотели в София;
8. Възстановяване и ново строителство в активните туристически зони на Витоша, Люлин планина, Лозен планина, Банкя, Панчарево и т.н.;
9. Намиране на нови пазарни ниши, правещи българския, респ. Софийския туризъм конкурентноспособен - нови специфични форми за развлечения и атракции,

Да се определят пряко влияещите на София тенденции в международния туризъм, а именно:

1. Промените в туристическата индустрия и нагласите в световен мащаб (стареене на населението, увеличено свободно време, повишена склонност към развлечения, хазарт и приключение, търсене на нови и непознати преживявания и др.);
2. Увеличаване размера на свободните пари в световен мащаб и активното търсене на територии за инвестиране (търсене и масово закупуване на терени за балнеология, атракции, търговия и др.)

Повишаване на конкуренцията на съседните страни ;

Да се определят изискванията към транспортната схема и развитието на транспортно-комуникационната структура на София , произтичащи от географското и положение спрямо европейските туристически потоци, а именно:

- Удобни и качествени транспортни връзки между отделните потенциали (летище - ЦГЧ - Витоша - минерални извори - хотели - туристически развлечения т.н., както и спрямо главните оси "летище-ЦГЧ", "ЦГЧ-Витоша"
- 2. Нова стратегия за транспортно осигуряване, (маршрутни превози, целеви маршрути, хотелски автотранспорт и т.н.);
- 2. Решаване на паркирането и гарирането в ЦГЧ;
- 1. Ново развитие на транспорта към и от Витоша;
- 1. Нови видове транспорт и нови транспортни връзки в планината Витоша;
- 1. Търсене на нови, преки връзки между София и Витоша.

Да се определят вида и качеството на туристическия продукт, който София и Столична община би могъл да предлага и развива, а именно:

1. Активно и приоритетно развитие на туристическите потенциали на Витоша Люлин и водните площи в 60 минутния изохрон;

2. Активно и приоритетно развитие на минералните води на територията на София и околностите ѝ свързано с балнеологията;
3. Цялостно лицензиране на всички обекти за подслон, вкл под 50 легла, както и тяхното систематизиране.

Да се систематизират основните устройствени проблеми и изисквания към ОГП, произтичащи от бъдещото единно развитие на София като туристически център, както и създаването на устройствени условия за реализация, максимално съобразена с международните тенденции и условия, под влиянието на които се намира България и София, а именно:

1. Нова система и стратегия за пространствени приоритети свързани с единното възприемането и ползване на градската среда в София и Столична община (визуална комуникация, маршрути, дизайн, архитектурни форми, пазари, зелени пространства, специфични пространства и др.);
2. Приоритетно решаване на паркирането, сметосъбирането и сигурността на гражданите в активните туристически зони;
3. Определяне на възможности за ново строителство на висококатегорийни хотели;
4. Определяне на насоките за паспортизиране и определяне на възможностите за реконструкции и функционално реструктуриране на наличен сграден фонд в НПЗ за нуждите на науката, изследванията и производството в София;
5. Насоки за изработване на нов правилник за развитие на селищата в "подвитошката яка" спрямо контактните територии с парк Витоша и град София, включително решаване на инфраструктурните им проблеми;
6. Допълнително развитие на водно-рекреативите оси (поречие на р.Искър, язовир Искър, Панчаревско езеро и т.н);

Ретроспективната тенденция в развитието на туризма за територията на София е търсена по конкретни и косвени данни 10 години назад, като акцента на съставните елементи е състоянието към 1998 година.

Изпълнението на целите и задачите се явява и в качеството си на стратегически хоризонт, чието достигане ще даде достатъчно достоверен резултат, позволяващ вземането на изпълними и съобразени със световните тенденции в това направление управленски решения.

Въпреки сравнително усложнената структура на проучванията, може да се предположи, че при съобразяването им в Окончателния проект на ОГПСофия, ще бъдат конкретизирани и реално осъществени главни насоки на столичната политика в областта на туризма, а именно в областта на:

1. Икономиката:

- Увеличаване на относителния дял на туристическия сектор в столичния бюджет;
- Нарастване на валутните постъпления и дела в износа на стоки и услуги;
- Стимулиране развитието на свързаните с туризма отрасли и дейности;
- Подобряване разпределението на трудовите ресурси в Софийска област.

2. Социалната сфера:

- Увеличаване на трудовата заетост в София;

- Създаване на съизмерими с европейските изисквания условия за почивка на гражданите на Столицата;
- Разширяване на туристическите пътувания;
- Регулиране на туристическата индустрия от гледна точка на интересите на обществото;

3. Екологията:

- Съхраняване и възпроизводство на природните ресурси на Софийска област;
- Опазване и пропагандиране на историческото наследство и културните ценности в и около София;
- Възпитаване на отговорност за управлението и използването на туристическите ресурси на град София.

Тези проучвания за състоянието на туристическия сектор на територията на София и Столична община трябва да се вземат предвид при разработването на Предварителния и Окончателния проект на Общия градоустройствен план на град София, като параметрите, те определят следва да бъдат съобразени при разработването на проектите за отделните функционални системи.

2.13. САНИТАРНО-ХИГИЕННИ И ЕКОЛОГИЧЕСКИ УСЛОВИЯ

Материалът е извлечение от специализираното проучване “Санитарно-хигиенни и екологически условия”, разработено от колектив под ръководството на д-р Екатерина Гюлеметова, май 1999 г.

Анализът е основан на съществуващи информационни източници и отразява състоянието на околната среда за последните три години

Резултатите очертават състоянието и следните основни изводи:

I. Съществуващо положение

Атмосферен въздух

Основни източници на замърсяване са:

Автомобилен транспорт

ТЕЦ-овете

Локалните парови централи

Промислени обекти (с най-слабо влияние в последните три години)

Най-често регистрираните вредности във въздуха са азотен двуокис, въглероден окис, въглеродороди вкл. метан, прах.

Характерно е неравномерно териториално разпределение на вредностите: с умерено и силно замърсяване на атмосферния въздух се характеризират районите: Кремиковци, Възраждане, Средец, Надежда, Сердика, Искър.

По отношения на повърхностните и минерални води:

Водите в реките се замърсяват от заустване на непречистени битови и промишлени отпадъчни води.

В поречието на р.Искър има 20 обекта, които формират общо около 1000 куб.м./ден производствени отпадъчни води.

Качествата на водите преди населените места отговарят на проектните категории, а след тях те се нарушават от непречистените води.

В София и Софийското поле са разкрити около 50 минерални водоизточника, от които 10 находища са с национално значение, а 8 - подходящи за бутилиране.

Повечето минерални извори нямат охранителни зони и не се спазват необходимите изисквания за опазването им.

Акустика на средата

Направена е сравнителна характеристика на данни от 1996-98 г. с тези от 1990 г. Тя показва, че:

По натоварените столични улици измененията на нивата на шум са в порядък 2,5 - 3 дБ/А.

За 16 % от наблюдаваните пунктове е характерно нарастване на шума с 4 до 10 дБ/А.

Еквивалентните нива на шум от летище София за близо разположени контролни точки е **в** или **около** границите на ПДН; максималните нива достигат 100 дБ/А.

През лятото около 38000 души обитават в условията на наднормен шум от летището, а през зимата броят им е около 13000 души, поради по-малкия брой полети.

Отпадъчно стопанство

През 1998 г. са генерирани около 240000 тона отпадъци.

Честотата на извозване е 1 до 3,5 пъти седмично в зависимост от обема на сметосъбиращата техника.

Всички битови отпадъци се депонират на сметището в Суходол; по-голямата част в СГО решават проблема с депонирането на отпадъците на сметища с неизяснен статут.

СГО не разполага със специализирани депа за приемане на промишлени, опасни или специфични отпадъци.

Замърсяване на почвите и растителността

Техногенното замърсяване на почвите е характерно основно за източната и североизточната част на Софийското поле.

Основен източник на замърсяване на почвите с тежки метали в последните 35 години е фирма “Кремиковци”; концентрациите на олово и цинк в почвата намаляват с отдалечаване от източника.

Растителната продукция в тази част е с високо съдържание на тежки метали.

Препоръки и изисквания

Да не се предвиждат производства с голямо водопотребление, които да нарушат водоподаването към съществуващите консуматори.

Нарастване на броя на жителите на гр.София над 1 250 000 жители може да наруши баланса на водопотребление.

Да се предвидят нужните главни колектори и съоръжения към тях, които да отвеждат всички отпадни води за пречистване до СГПСОВ.

Да се изследва възможността за отвеждане на отпадните води от кв. “Драгалевци”, “Симеоново”, “Бояна” и “Княжево” за пречистване на СГПСОВ; всяко претоварване на главните колектори ще доведе до преливане в реките и влошаване качествата на речните води в ЦГЧ.

Непрекъснато да се поддържа банка данни от измерванията на шумовото натоварване, особено на териториите, подлежащи на развитие - реконструкция или ново строителство.

Да се осигури пълна информация за параметрите на транспортните потоци на транспорта по уличната мрежа и големите промишлено-комунални зони в съседство с частите от територията - обект на градоустройствени изменения.

Да се реализира Генералния план за развитие на летището - изместване на западния праг на пистата с 540 м. или да се изгради нова, с изместен на изток праг.

Да се определи терен и се изгради депо за съвременно складиране на отпадъци.

Да се определи терен за екарисаж.

Да се отредят терени за изграждане на претоварни станции с отделяне на полезните компоненти от отпадъците и балиране, пакетиране и отвеждане на неоползотворените отпадъци към стари минни разкопки извън границите на СО (напр. "Мини Перник").

Да се изгради приемник за опасни отпадъци към депото в Суходол.

От гледна точка на качествата на средата в града, съществуват ресурси, обекти и функции, които се определят като стратегически и изискват определено отношение при създаването на Общ градоустройствен план.

Независимо от многообразието на количествените и качествени характеристики на посочените елементи е възможно поделянето им в следните групи:

Ресурси

Специфични ресурси - ресурсите с естествен произход, носители на природни характеристики и изискващи отношение, гарантиращо естествената им природа.

Минерални води - това са повече от 50 находища в границите на СО, предимно с качества на изключително чисти трапезни води.

Ограничени ресурси - в тази група са създадените с възстановителна функция обекти, чийто териториален обхват и качество на поддържане намаляват.

Специфични обекти (терени и зони), които или са влияещи, или са потърпевши от влияния и налагат съществени изисквания към качествата на средата:

Летищен комплекс "София"

Ж.п. гари автогари

Зоопарк и стадиони

Метро

Пазари и тържища

Болници и болнични паркове

Автогобище

Манастирите на Софийската Света гора.

В крайния си вид Предварителното проучване:

Установява състоянието и тенденциите в развитието на санитарно-хигиенната и екологична обстановка.

Формулира нейните проблеми.

Определя характера на риска от сериозни нарушения на средата.

2.14. ФИНАНСОВИ РЕСУРСИ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ИЗТОЧНИЦИ НА ФОРМИРАНЕ, СТРУКТУРА

Тази част е извлечение от специализираното проучване "Финансови ресурси на Столична община източници на формиране, структура, разпределение и управление на средствата за устройствено развитие", изпълнено от колектив с ръководител Сава Попов (Главен експерт в Национално сдружение на общините в Република България).

2.15. ЗОНИРАНЕ НА ТЕРИТОРИЯТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ПО ПАЗАРНИ ЦЕНИ

Материалът е разработен от Людмил Михайлович икономист.

Проучването е насочено главно към изследване на пазара на терени в строителните граници на населените места в Столична община и систематизиране на тяхната цена по зони, подзони и местности, определени с "Наредба за базисните цени на недвижимите имоти на Столична община", приета на 26.01.1998г. от Столичния общински съвет. Този подход е използван, за да се установи отклонението на действащите пазарни цени от фиксираните базисни цени. Изследването на пазара се основава на ежеседмичните официални публикации на в. "Софийски имоти" и в. "Строителство градът" за средните пазарни цени на свободни строителни терени и жилища в около 120 местности и обособени урбанистични структури, всяка от които с идентична устройствена характеристика, ниво на благоустрояване и транспортни връзки.

Средните пазарни цени на терени и жилища по местности публикувани от цитираните източници се базират на офертите за предлагане, получени в агенциите за недвижима собственост. Данните за сключени сделки не се наблюдават и публикуват официално. Привлечените консултанти по задачата приемат, че цената на предлагане е близка до реалната пазарна цена, тъй като фирмите-посредници до голяма степен влияят на предлагането за да се намери купувач и реализира сделка.

За местности, в които липсва предлагане на свободни терени е използван метод (който се нуждае от допълнително прецизиране) за определяне на делът от терена в общата пазарна цена на предлаганото жилище (за 1 кв.м. в USD). Методът се основава на презумпцията, че размерът на обезщетението за собственици на терени, което предлагат строителните предприемачи в различните местности, е делът на терена в общата пазарна цена на имотите за продажба при ново строителство.

Динамиката в размера на предлаганите обезщетения и цената на крайния строителен продукт са основните индекси за движението на пазара. Така например, обезщетението в ЦГЧ на София от 2530% през м. ноември 1999г., нараства на 3040% през м. февруари 2000г. Същото се отнася и за широкия градски център нарастването е от 1822% на 2532%.

Сравнителните данни за адекватните зони в гр.Варна за същия период показват чувствително намаление от 35% на 2325% за ЦГЧ и от 30% на 1921% за широкия център.

Различията в размера на обезщетението по зони в гр.София са още пофрапантни. Така например:

- Банишора 78%;
- Овча купел 1011%;
- 3. Лагера и Бъкстон 17%;
- 3. Борово, Белите брези 1920%;
- 2. Иван Вазов, Лозенец 2326%;
- 2. ЦГЧ 3040%.

Използвайки посочения погоре метод, се установява, че цената на 1 кв.м. от крайния строителен продукт (при равен стандарт) се изменя в различните зони на града главно поради цената на терена, която преди всичко се формира от неговото местоположение в градската структура и редица други благоустройствени фактори и условия.

Сравняването на данните показва, че пазарните цени надвишават базисните многократно. Например в първа зона надвишението е средно 11,9 пъти, а в подзона "Център" то достига 25,9 пъти (при базисна цена 11,25 USD/кв.м., средната пазарна цена е 288 USD/кв.м.). В същата подзона има регистрирани оферти за свободни терени с цена на предлагане от 6001100 USD/кв.м.

Изследването показва една моментна снимка на пазара на терени, които все още не е развит достатъчно, поради икономическа стагнация, но показва сравнително ясно ценността на терените в различни зони и подзони на Столична община, които са йерархизирани според нивото на действащите пазарни цени. Отчитайки световните тенденции на нарастване на цените на строителните терени в големите градове, такъв ръст може да се очаква и за гр.София в периоди на оживление и подем в икономическото развитие.

Данните, с които се разполага показват, че цената на терените в големите градове на Франция нарастват средногодишно с 9%, в Германия средно за градовете 4,9%, в Япония 29,4%. За някои градове в света, цените на терените в административноделовите им центрове достигат огромни суми:

Ню Йорк (Манхатън) = 400 000 USD/кв.м.

Токио (Бизнесцентъра) = 150 000350 000 USD/кв.м.

Париж (Бизнесцентъра) = 100 000 USD/кв.м.

Настоящото проучване не приема пазарната цена на терените като догма, а като показател, който ще се изменя във времето. Едно, обаче е сигурно, че независимо от абсолютното ниво на цените, терените разположени в поатрактивни градски зони и подзони ще бъдат поскъпи от други и ще влияят чувствително на пазарната цена на строителния продукт. Това в особена сила се отнася за жилищното строителство.

При разработването на устройствената концепция за системата "обитаване" много прецизно трябва да се отчитат пазарните ценови зони и планираното застрояване трябва да отчита групата от население, която ще предпочете определена ценова зона и нейните инвестиционни възможности. Това главно се отнася за групите с ниски доходи, изграждане на общински жилища и др.

При липсата на свободни терени в ЦГЧ на София и високите им цени, може да се очаква, че подмяната или обновяването на съществуващия сграден фонд ще бъде с предназначение, различно от функцията "обитаване", поради повисоките финансови възможности на стопанските субекти.

Анализът на пазара на недвижими имоти във връзка с темата на това проучване, води и до някои други изводи за развитието на града. По данни от в."Софийски имоти" в края на 1999г. на пазара са били предложени за продажба около 13 200 жилища, от тях около 54% тристайни и поголеми жилища. Три месеца покъсно техният брой намалява едва с 1 700 броя, главно за сметка на едностайните и двустайните жилища. Очевидно е, че на този етап на икономическо развитие големите жилища нямат пазар.

Показателен е случаят с район "Лозенец", в който предлаганите жилища се задържат за целия период на наблюдение около 840860 жилища. По експертна оценка в поголямата си част това е ново луксозно строителство, в което преобладават големите жилища (около 63%), които са трудно продаваеми на този етап.

Предлаганите на пазара жилища представляват около 3,1% от съществуващия фонд в компактната част на София. При едно нормално развитие на пазара и активизиране на жилищното строителство, може да се очаква, че неговият дял ще нарастне. Очевидно този контингент ще съществува постоянно и при прогнозиране на необходимостта от нови жилища в града трябва да се има предвид, че този контингент ще бъде извън нормативните нужди.

Изследването показва, че базисните цени на подзоните от първа зона по цитираната Наредба на СОС трябва да бъдат корегирани. Това се отнася и за подзони от втора зона, които трябва да преминат в първа зона. Същото се отнася и за местности, които трябва да преминат от една в друга подзона.

Наблюдението на пазара на недвижими имоти, трябва да бъде постоянна задача, свързана с изработването на ОГПСофия. Систематизираните данни трябва да се регистрират по градоустройствени структури, определени от

специалистите на ОП "Софпроект ОГП" и въвеждани периодично в съответния модел на Информационната система за изработване на ОГП.

Движение на цените на недвижимите имоти в три от най-големите градове в България
(за нови жилища в USD на кв.м.)

По данни от в."Строителство – градът"

ПЕРИОД	СОФИЯ				ВАРНА				РУСЕ			
	обща цена \$/кв.м.	% на обезще-т ението	цена на терена \$/кв.м.	цена на сградата \$/кв.м.	обща цена \$/кв.м.	% на обезще-т ението	цена на терена \$/кв.м.	цена на сградата \$/кв.м.	обща цена \$/кв.м.	% на обезще-т ението	цена на терена \$/кв.м.	цена на сградата \$/кв.м.
9-13.XI.1998	400-450* 320-380	28-30* 18-22	112-135* 57,6-83,6	288-315* 262-296	400-500* 250-350	35* 30	140-175* 75-105	260-325* 175-245	220	18* 12-15	39,6* 26,4-33,0	180,4* 193,6-187
22-26.II.1999	350-450* 320-380	28-30* 18-22	98-135* 57,6-83,6	252-315* 262-292	400-500* 250-350	35* 30	140-175* 75-105	260-325* 175-245	220	18* 12-15	39,6* 26,4-33,0	180,4* 193,6-187
1-5.III.1999	330-350* 290-320	28-30* 18-22	92,4-105 *	237,6-245 *	400-500* 250-350	35* 30	140-175* 75-105	260-325* 175-245	220	18* 12-15	39,6* 26,4-33,0	180,4* 193,6-187
3-6.V.1999	350-400* 290-320	25-30* 18-22	87,5-120 *	262,5-280 *	350-450* 250-350	30* 28	105-135* 70- 98	245-315* 180-252	220-250* 180-200	18* 12-15	39,6-45,0 *	180,4-205 *
13-17.XII.1999	350-400* 290-320	25-30* 18-22	87,5-120 *	262,5-280 *	350-400* 250-350	25-27* 20-23	87,5-108* 50-80,5	262,5-292 *	220-250* 180-200	18-20* 14-16	39,6-50,0 *	180,4-200 *
10-14.I.2000	350-400* 290-320	25-30* 18-22	87,5-120 *	262,5-280 *	300-400* 250-300	25-27* 20-23	75-108 50- 69	225-292* 200-231	220-250* 180-200	18-20* 14-16	39,6-50,0 *	180,4-200 *
			52,2-70,4	237,8-249							25,2-32,0	154,8-168

31.I. – 3.III.2000	450-600* 450-450	30-40* 25-32	135-240* 87,5-144	315-360 262,5-308	280-350* 220-250	23-25* 19-21	64,4-87,5 *	215,6-262, 5*	200-250* 180-200	18-20* 14-16	36,0-50,0 *	164-200* 154,8-168
							41,8-52,5	178,2-197, 5			25,2-32,0	

* - отнася се за централната градска част

без символ - * - отнася се за широкия център

Базисни пазарни цени на земите в стрителните граници на населените места в Столична община (по наредба на СОС от 26.01.1998г.) и реални пазарни цени на земите (по данни от в."Софийски имоти" от ноември 1999 – март 2000г.)

1\$ = 1.8 лв.(ноември 1999г.)

Цените са за 1кв.м.

Индекс на зоната	Зона, подзона, местности	Базисни цени по наредба на СОС			Актуални пазарни цени – в."Софийски имоти"	
		Базисна цена в лева	Специфичен коефициент към базисната цена	Базисна цена в USD	Средна пазарна цена в USD	К пазар = ръст на действителната пазарна цена към базисната пазарна цена
1	2	3	4	5	6	7
I	Първа зона	18,00	1,0	10,0	119,3	11,9
	Подзони					
I-1	Лозенец		1,125	11,25	143,7	12,8
I-2	Център		1,12	11,12	288,0*	25,9
I-3	Изток, Изгрев		1,11	11,10	107,7*	9,7
I-4	Хиподрума, Стрелбище		1,06	10,60	96,0*	9,1
I-5	Гео милев, Красно село		1,05	10,50	66,0	6,3

I-6	Мотописта,Борово, Бели брези,Гоце Делчев		1,04	10,40	72,0*	6,9
I-7	Дианабад, Зона Б-15 и Б-16		1,03	10,30	62,0*	6,0
II	Втора зона	16,50	1,0	9,17	45,5	5,0
	Подзони					
II-1	Банишора		1,05	9,63	27,0*	2,8
II-2	Лагера		1,058	9,70	61,8*	6,4
II-3	Възраждане		1,044	9,57	72,0*	7,5
II-4	Столетов		1,035	9,49	62,0*	6,5
II-5	Разсадника		1,02	9,35	43,0*	4,6
II-6	Гевгелийски		1,01	9,26	36,0*	3,9
II-7	Симеоново,Драгалевци,Манастирски ливади		1,05	9,63	35,0	3,6
II-8	Бояна,Стамболийски,Бъкстон,Киноцентър		1,1	10,08	45,0	4,5
II-9	Дървеница,Мусагеница,Младост I и I-а		1,04	9,53	28,0	2,9
1	2	3	4	5	6	7
III	Трета зона	15,00	1,0	8,33	26,0	3,1
	Подзони					
III-1	Горубляне, Дружба 2		1,04	8,66	35,8	4,1
III-2	Младост III и IV, Красна поляна		1,061	8,84	31,0	3,5
III-3	Дружба 1, Полигона		1,053	8,77	26,0	3,0
III-4	Княжево		1,053	8,77	20,0	2,3
III-5	Павлово, Горна баня		1,1	9,16	21,0	2,3
III-6	Овча купел I		1,085	9,04	23,0	2,5

III-7	Овча купел 2, Младост 2, Малинова долина		1,08	9,0	22,0	2,4
III-8	Люлин, Надежда, Захарна фабрика, Връбница		1,042	8,68	17,0	2,0
III-9	Бусманци, Абдовица, Димитър Миленков		1,02	8,50	няма данни	-
III-10	Слатина, Христо Смирненски		1,046	8,71	36,0*	4,1
III-11	Толстой		1,035	8,62	28,0*	3,2
IV	Четвърта зона	14,0	1,0	7,77	17,7	2,3
Подзони						
IV-1	Филиповци, Требиш		1,0	7,77	няма данни	-
IV-2	Суходол		1,03	8,00	11,0	1,4
IV-3	Обеля, Модерно предградие		1,03	8,00	11,7*	1,5
IV-4	Свобода, Илиенци, Бенковски		1,03	8,00	11,0*	1,4
IV-5	Металург, Левски Г, Враждебна		1,1	8,55	13,0*	1,5
IV-6	Хаджи Димитър, Подуене		1,2	9,32	36,0	3,9
IV-7	Орландовци, Малашевци		1,04	8,08	22,0	2,7
IV-8	Левски А, Б и В		1,12	8,70	19,2*	2,2
V	Пета зона	13,0	1,0	7,22	няма данни	-
V	Челопечене, Кремиковци, Сеславци, Ботунец		1,04	7,51	няма данни	-

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Б	Зона Банкя – IV функционален тип, I зона	4,0	1,0	2,22	-	-
Б-1	Център Банкя		1,1	2,44	17,0	7,0
Б-2	Михайлово, Градоман, Банкя в регулация		1,05	2,33	17,0	7,0
Б-3	Вердикал, Иваняне		1,02	2,26	13,0	5,8
НИ	Зона Нови Искър–IV функционален тип, I зона	4,0	1,00	2,22	няма данни	-
НИ-1	Славовци, Кумарица, Курило		1,1	2,44	няма данни	-
НИ-2	Гниляне		1,2	2,66	няма данни	-
Б	Зона Бухово –IV функционален тип, I зона	4,0	1,0	2,22	няма данни	-
Б-1	Първи район		1,02	2,26	няма данни	-
Б-2	Втори район		1,01	2,24	няма данни	-
Л	Зона Лозен - IV функционален тип, I зона	4,0	1,1	2,44	15,0	6,2
ГДБ	Зона Горни и Долни Богров	4,0	1,015	2,25	няма данни	-

П	Зона Панчарево -IV функционален тип, I зона	4,0	1,0	2,22	16,0	7,2
П-1	Първи район		1, 3	2,89	няма данни	-
П-2	Втори район		1,1	2,44	няма данни	-
Д	Други населени места от VI,VII и VIII функционален тип	3,5	1,0	1,95	няма данни	-

* - няма регистрирано предлагане на свободни парцели.

2.16. ИЗВОДИ ОТ ПРОВЕДЕНИ СОЦИОЛОГИЧЕСКИ ИЗСЛЕДВАНИЯ

ИЗВОДИ ОТ ПРОВЕДЕНИ СОЦИОЛОГИЧЕСКИ ИЗСЛЕДВАНИЯ

Материалът е извлечение от синтезния доклад към социологическите проучвания "Обществени оценки за състоянието на гр. София", изпълнено от колектив с ръководител проф. д-р ф.н. Николай Генов, май 1999 г.

Изводите от проведеното през март 1999 год. проучване на общественото мнение за състоянието у съществуващите проблеми в развитието на гр. София (извадка от 1002 респонденти - представители на пълнолетното население) са следните:

Първо, деиндустриализацията и протичащото социално разслоение ще пораждаят потоци от териториална мобилност от индустриалните зони (Надежда, Връбница) и от други райони към южните части на града. Осигуряването на терени за жилищно строителство, развитието на съвременни транспортни връзки, изграждането на образователни и здравни заведения ще трябва плътно да се съобразят с тази силно изразена субективна нагласа към вътрешноселищна миграция при предполагаемо стабилизиране на населението на столицата.

Второ, предстои огромна работа по поддържане, обновяване и доизграждане на жилищния фонд, на транспортната, търговската, инженерно-техническата, съобщителната и административната инфраструктура на столичния град. Изследването регистрира високи степени на неудовлетвореност сред столичното население по всички тези параметри на градската среда. Типична в това отношение е неудовлетвореността от качеството на обитаване във високите жилищни блокове. За решаването на тези задачи - например на желания преход към еднофамилни жилища и нискоетажни жилищни блокове - ще са необходими значителни инвестиции, които може да осигури динамично развиваща се столична икономика. Затова предстоящите градоустройствени решения трябва да бъдат непосредствено съобразени с необходимостта да се изгради и поддържа ефективна градска икономика, която много бързо се преориентира към сектора на услугите.

Трето, динамична и ефективна столична икономика е възможна при съхраняване и развитие на човешкия капитал на града. Наред с другите управленски решения, и новите градоустройствени решения трябва да бъдат подчинени на принципите за социална хармонизация, за устойчиво социално-икономическо и екологично развитие. Това означава по-конкретно да се търсят такива градоустройствени решения, които да ограничават ясно изразените тенденции към обособяване на маргинализирани депресивни райони с висока концентрация на безработица, ниско качество на работната сила и на престъпност, заедно с жилищни райони с високо качество на средата на обитаване.

Четвърто, търсенето на решение на тези сложни и много отговорни за бъдещето на града, на сегашните и на бъдещите поколения негови обитатели проблеми може да се превърне в ефективна школа за възпитаване и утвърждаване на граждански добродетели - за развиване на инициатива и отговорност в името на съгласуване на личното и на публичното благо. Данните от изследването констатираха дефицити на такива граждански добродетели. Преодоляването им чрез изграждане на масова и стабилна идентификация на гражданите на София с настоящето и бъдещето на столичния град е задача, за решаването на която би трябвало да бъдат мобилизирани усилията на всички участници в подготовката и в изпълнението на новия градоустройствен план.

Предлага се осъществяването на социологическо изследване да се повтаря периодично в хода на подготовката и практическото осъществяване на новия Общ градоустройствен план на София, за да осигурява кумулативна информация за основните социални процеси в столицата. Предлага се също отделни области и параметри на градската среда (изместване на интереса към отделни зони на труд и на обитаване, формиране на гетоподобни територии, динамика в предпочитанията към типове транспорт и услуги и др.) да станат предмет на детайлизирани проучвания в близка перспектива.

2.17. ПРОСТРАНСТВЕНА ХАРАКТЕРИСТИКА И НАСОКИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ГРАДА В РЕЗУЛТАТ НА ОЦЕНКАТА НА СЪСТОЯНИЕТО МУ

Текстът е извлечение от фаза “Предпроектни проучвания” от Програмата за изработване на ОГП-София от колектив с ръководител арх. Митьо Виделов

Структура на градското пространство

Анализ на структуриращите фактори

Географско положение - София е разположена в Софийското поле, което е котловинно, с относително малки размери (1180 кв.м.), оградено от север от Стара планина и от юг от поредицата на Вискяр планина, Люлин планина, Витоша, Плана, Лозенска планина и Ихтиманска Средна гора. Полето се пресича от юг на север от водосбора на река Искър. Градът е разположен леко ексцентрично **на юг**, по-близо до подножието на Витоша и **на запад** спрямо поречието на река Искър.

Основен структуриращ фактор са **поречията** на реките, както следва от запад на изток:

- река Какач, която е естествената западна граница на урбанизираната територия на града;
- Суходолска река, която отделя западните масиви ж.к.Люлин и ж.к.Надежда от централните части;
- Владайска река, която отделя масивите на ж.к. Овча купел, Разсадника, Красна поляна и Банишора;
- Боянска и Дреновичка река, които оформят гръбнака на Южния парк и обграждат от югоизток централните градски от източните територии;
- Драгалевска река, която захранва парка на Погребите и Борисовата градина и обгражда масивите на Лозенец, Изток, Гео Милев и Слатина;
- Сухата река и Дървенишка река, които са гръбнак на парка Въртопо и отделят Студентския град и Мусагеница от масива на ж.к.Младост.

Най-източно е поречието на река Искър - естествена западна граница на урбанизираната градска територия. Тази природна даденост не е пълноценно приобщена към града.

Друг структуриращ фактор са **хълмовете и възвишенията**, които се характеризират с малки размери, но са запазили реално и потенциално присъствие и значение в градския пейзаж. Това са:

- централното възвишение около площад "Александър Невски";
- хълмът Банишора;
- хълмът Лозенец;
- възвишението на Слатинския редут;
- възвишенията на Голяма Коньовица и Малка Коньовица.

Следва да се отбележат и две характерни релефни форми, които крият възможности за по-активно участие в структурирането на пространството:

- веждата между река Владайска и бул. "Цар Борис III";
- веждата между Цариградско шосе и ж.к.Дружба.

В урбанизираната територия като части на оградните планини внимание заслужават няколко територии с изключителни качества поради панорамния си потенциал и запазените и досега териториални резерви:

- в западното подножие на Витоша - Гърдова глава;
- в източното подножие на Витоша - монумента Камбаните;

- в подножието на Люлин - Горна баня и Суходол.

За разлика от поречиата, които като структуриращ фактор играят ролята на делител на градските структури, комуникационните пространства исторически налагат ролята си на техен гръбнак. В този смисъл категорично са изявени Цариградско шосе и "Христофор Колумб" за източните територии, Ботевградско шосе за североизточните територии, "Рожен" и Ломско шосе за северните територии, "Сливница" за северозападните територии, "Цар Борис III" за югозападните територии и "Черни връх" за южните територии. Двусмислена роля играе бул. "България". Реализираните обходни трасета и тангенти като бул. "Д-р Г.М. Димитров", бул. "Владимир Вазов", бул. "Горнобански", бул. "Конст. Величков" и др., независимо че са замислени като делители, проявяват тенденции за привличане на дейности. Особен случай е Околовръстния път, който въпреки нищожните си габарити, вече не е ограничител на урбанизираната територия и не поема само далечни транзитни кореспонденции, но и вътрешноградски. В отделни свои участъци и въпреки неотложната му реконструкция, той ще катализира функции и потоци с типично градско значение.

Геоложките условия не представляват тежки ограничения за пространственото развитие на София, а изискват съобразяване при усвояването на някои територии. Свлачища в урбанизираната част на Софийското поле има край Горна баня и Суходол, както и една разседна форма по веждата между река Владейска и бул. "Цар Борис III". Плитки подпочвени води има по поречието на р. Искър и в подножието на Витоша, където витошките реки имат опасно и капризно поведение.

МАКРОСТРУКТУРА НА ГРАДСКОТО ПРОСТРАНСТВО

Външната макроструктура на София - в обхвата на Софийското поле извън очертанията на Околовръстния път е относително аморфна, съставена от разпръснати селища от селски тип. По-големи ядра са градовете Банкя, Нови Искър, Елин Пелин, Божурище, Костинброд, Сливница, Драгоман и Годеч, както и селата Лозен, Казичене и Бухово и кварталите Владая, Бистрица и Кремиковци. Останалите селища са малки и формират междуселищна мрежа, покриваща плътно полето, със средни междуселищни отстояния от порядъка на 5-6 км, като интензивността е сравнително по-висока в подножията на оградните планини.

Около урбанизираната територия на град София е формирана преходна зона, която е слабо застроена с малки селища със статут на градски квартали) и стопанско-обслужващи бази. Тя все още е слабо изразена и включва и значителни свободни територии, към които досега урбанизационният натиск е бил успешно подтискан. Характерни за южната ѝ част са преобладаващите жилищно-курортни функции, докато в северната част на този пръстен преобладават - освен жилищните - и стопанско-обслужващи функции.

Вътрешната макроструктура на София е компактна с кръгово-концентрично развитие (или компактно ядро с разчленени компактни разширения). Формирана е в този вид още в началото на века, но запазва тези си

характеристики до днес. Трябва да се подчертае и наличието на ясни белези на преход към полицентризм. Той би могъл да се счита за завършен едва, когато в очертаните макроструктурни съставни елементи се появят функции на национален или поне общоградски център. Засега не се забелязват стимулиращи действия в това направление. Все пак териториално и пространствено може да се проследят следните пет макроструктурни обособени съставни части:

3. Централна част (Стария град);
4. Северозападен град - включва жилищните масиви на ж.к. Люлин, ж.к. Надежда, Западен парк и Красна поляна;
5. Югозападен град - включва ж. к. Овча купел, Манастирски ливади, Красно село и Хиподрума, Гоце Делчев и кварталите в подножието на Люлин и западната част на Витоша;
6. Югоизточен град - включва ж. к. Младост и Дружба, Студенския град, Дианабад, Мусагеница, Горубляне и др.
7. Североизточен град, чиято територия е не толкова компактна поради разсичането ѝ от ж.п. и други стопански и инженерни ареали -включва комплексите Орландовци, Хаджи Димитър, Сухата река, Подуяне и Левски.

Благоприятна характеристика на обособяването на макроструктурните единици е, че в тяхното естествено разделяне участвуват крупни озеленени масиви. Западният парк отделя Северозападния от Югозападния град, а Южният парк отделя Югозападния от Югоизточния град.

Към всяка макроструктурна единица има поне по две прилежащи крупни съсредоточия на производствени и складови зони.

Независимо от отсъствието на вторични градски центрове към всяка макроструктурна единица има съсредоточени обществени функции по съответния главен булевард (бул. "Сливница", бул. "Цар Борис III", бул. "Цариградско шосе", бул. "Ботевградско шосе" и т.н.), които формират столичните подцентрове за всяка структурна единица.

Вътре в рамките на макроструктурните единици членението е доста аморфно, като съставните жилищни комплекси варират като капацитет от 10 до над 100 000 обитатели. Не са актуални и критериите за формиране на самостоятелни структури, тъй като при съвременните условия на пазарна икономика и нови комуникативни възможности, се променя значението на редица елементи на обслужващата сфера, които в миналото имаха структурираща роля.

2.РАЗВИТИЕ НА ЗОНИТЕ ЗА ОБИТАВАНЕ

Жилищните територии могат да бъдат анализирани от гледна точка на планово-пространствената структура на града по отношение на:

7. възникване и местоположение;
1. териториално насочване с развитието на града в годините;
2. качества на сградния фонд, състояние на инженерната инфраструктура и на средата на обитаване - степен на изграденост на комплексната жилищна среда;
3. развитие на формите на обитаване в зависимост от собствеността върху терените;
4. стандарт на обитаване по основни показатели.

2.1. Възникване и местоположение

Жилищните зони могат да бъдат групирани по следния начин:

1. **Стара градска част** - жилищните квартали в ЦГЧ - почти напълно изградени преди II Световна война. Характеризират се с най-висока плътност на застрояване, средна етажност около 5 ет., висока интензивност на застрояване (Кинт 1,6 до 2), добре обезпечени инфраструктурно. Сградният фонд се нуждае от ремонт и поддръжка на вътрешните инженерни мрежи и поддържане и осъвременяване на фасадите. В последните години в сравнително еднородната тъкан на старите градски квартали се появиха нови офис сгради - тенденция, която ще се засилва, но поставя проблем за осигуряването на необходимите паркоместа.
1. Възникнали след I Световна война **бежански квартали** - развили се без планова основа върху непривлекателни и изоставени територии, някои от които - проблемни и до днес.

Териториите по западното направление са застроявани в сравнително малки парцели и новото строителство в тях бе "замразявано" по различни причини (напр. метрото). Това доведе състоянието на сградния фонд до изключителна амортизация. Допълнителен проблем бе и високият дял на собствеността до 1989 г. върху, жили щата (на "Софжилфонд"), лошото състояние на инфраструктурата и сложната геология. Тези зони имат сравнително висока плътност (над 35%), средната етажност е около 2-2,5 ет. и ниска гъстота на обитаване бруто. В последните години се даде яснота по бъдещото им устройство с изработването на нови подробни градоустройствени планове и продължаване работата по метрополитена.

Други квартали, застроени с панелни сгради (Разсадника, Банишора), са значително по-благоустроени, но и носещи проблемите на панелните комплекси.

1. Изградени в условията на планова социалистическа икономика главно върху новоусвоени територии - жилищните комплекси се делят на няколко групи:
 1. *Строени по традиционния способ за задоволяване на нуждите на жилищната криза от 50-те години* Такива са "Толстой", фондовите жилища и др., чиято планировъчна структура и конструкция не отговарят на съвременните технически норми, а естетическият им облик не допринася за комфорта на обитаване;
 2. *Строени по традиционния способ - масивни тухлени* Комплексите "Яворов" (бивш "Ленин"), "Заимов" и др. са изпълнени комплексно по градоустройствени проект. Тяхната средна етажност е около 5 ет., плътност на застрояване около 25%, интензивност около 1-1,2;
 3. *Панелно строителство - със средна етажност 8-9* Въпреки еднотипността на панелното строителство жилищните комплекси се отличават по своя облик. По-старите от тях имат по-добре благоустроена среда. За изградените през последните 10-15 години ("Левски", "Обеля" и др.) не се отделиха необходимите средства за благоустрояване, което ги прави непривлекателни за обитаване.

Села - жилищна територия се разширява в периода 1947-1974 г., с включването на околните села в градската територия - Малашевци, Биримирци и Обрадовци (кв. Бенковски), Илиянци, Княжево, гара Искър, Драгалевци, Орландовци, Симеоново, Обеля, Требич, Суходол, Филиповци, Кремиковци, Сеславци, Ботунец, Челопечене, Горубляне, сливането на Вердикал, Градоман и Михайлово с гр. Банкя, Бухово и Н. Искър, сливането на Ал. Войков, Курило и Гниляне.

По-голямата част от тях останаха с характерния си облик, свободно застрояване и ниска етажност, като единично в тях се изградиха панелни сгради с по-висока етажност за задоволяване нуждите на работещи в съседните производствени зони. Състоянието на този сграден фонд е незадоволително.

В последните години се забелязва установяване на трайно обитаване във вилните зони около София (главно в подвитошката яка), а новите жилищни сгради в тези райони носят белезите на лукс, престиж и представителност. Засиленото търсене на свободни терени за застрояване в тези територии, включително в земеделски земи и горски фонд, изисква специална регламентация чрез териториално-устройствения план на Витоша.

2.2. Териториално насочване на жилищните зони

Териториалното насочване на жилищните зони, освен от естествените природни дадености, се влияе от:

1. строителните възможности на терена;
2. главните градски и локални центрове - обществени, промишлени, транспортни;
3. степента на изграденост на съществуващата среда за обитаване и съоръженост с инфраструктура и комуникации.

Бързата урбанизация на София след 60-те години, предизвикана от изграждането на крупни промишлени съсредоточия в традиционните или нововъзникнали промишлено-складови зони, води до непредвиден, непланиран и трудно овладяем механичен прираст от младо, в работоспособна и фертилна възраст население, предимно от селища на Софийската агломерация. Това компрометира приложението на плана Нейков и наложи изменения на ОГП и постановления на Министерски съвет, от които най-глобално третира градската територия с нова жилищна застройка ПМС постановление № 47/5.09.1980 г. То предвижда да се усвоят земи в и извън строителните граници на София - 8170 дка обработваема земя за жилищно строителство - кв. "Левски В и Г", "Дружба 2", "Обеля 2", "Горубляне 2" и др.

Констатира се три *тенденции* при реализацията на жилищните квартали и комплекси по плана за ОГП от 1961 г.:

1. Застрояват се терени, предвидени за други цели (озеленяване, земеделско ползване и др. - ж.к. "Младост", Студентски град, териториите по ПМС № 47);

1. Завишава се етажността - ж.к. "Х.Димитър", "Слатина" и др.;
2. Остават незастроени терените на Манастирски ливади и ЕЖР "Витоша", което има положителен аспект -остава резерв за развитие на зоните за обитаване.

Според ОГП-Нейков терените за обитаване се *класифицират* в пет групи :

1. жил.зони с предимно многоетажно застрояване;
1. жил.зони за предимно малоетажно застрояване (1-3 ет.);
2. жил.зони за предимно малоетажно застрояване (с вилообразен характер 1-2 ет.);
3. вилни зони;
4. селски жилищни зони.

Първите три групи са в границите на града, останалите извън него.

Констатира се редица несъответствия при реализирането на ОГП от 1961 г. Зоните с предимно многоетажно застрояване са чувствително повече в сравнение с предвидената в плана площ. Някои от предвидените за малоетажно застрояване ("Х.Димитър", "Слатина") са реализирани с по-висока етажност, а други - напр. "Овча купел", "Карпузица", "Бъкстон", "Стрелбище" - с по-ниска. Площта на вилните зони е занижена, намалели са и терените за озеленяване и земеделските земи. Селските жилищни зони се увеличават през 1961 г. в следствие на Указ на НС (20 села стават квартали на София).

През всичките тези години провежданата градоустройствена политика не даде желаните резултати :

1. В гъсто застроената централна градска част се забави реконструкцията ѝ, подземната инфраструктура е износена, налице са проблеми в паркирането и организацията на градския транспорт.
1. В комплексите - почти всички градоустройствени решения са реализирани по панелен способ, с не добър архитектурно-художествен образ, без провеждането докрай на замисъла на проекта и практически приключиха без изграждане на обществените им центрове.
2. През последните 10 години със стотици частични изменения на застроителни и регулационни планове за редица части от жилищни територии бе регламентиран нов режим на застрояване. Инвестиционният интерес към отделни територии изпреварваше действията на общината по планиране на територията, което доведе до т.нар. "проектиране на парче".

2.3. Качество на сградния фонд и средата на обитаване

С реализирането на редица застроителни и регулационни планове бе намален относителният дял на негодния полумасивен сграден фонд и се увеличи дялът на сградите със стоманобетонови конструкции, позволяващи по-гъвкави планови решения и възможности за по-сетнешно преустройство. Високият дял на реализираните по панелен способ жилищни комплекси остава проблем,

налагайки с всяка изминала година все по-належащо оформянето на цялостна, трайна и поетапна политика по реконструкция, хуманизиране и адаптиране на този вид ограден фонд към съвременния стандарт на обитаване.

Съществен проблем на жилищните зони е състоянието на инженерната инфраструктура. С утвърждаването на застроителни и регулационни планове или частични застроителни решения значителни територии се включиха в режим на жилищно застрояване, в границите на някои от които не е изградена такава инфраструктура, а в други - състоянието и капацитетът на съществуващата не дават възможност за обезпечаването им. За територии, за които има изключителен строителен интерес, бяха изготвени застроителни и регулационни планове, но липсват инвестиционни проучвания за инфраструктурата. Например територии без изградена инфраструктура са Манастирски ливади, "Витоша - ВЕЦ "Симеоново", Гърдова глава, Кръстова вада, с частично изградена (за доизграждане) са "Драгалевска спирка", "Стрелбище", "Овча купел 1", зони в ЦГЧ - Б2-2, Б2-3, Б-3, Б-4, кв.Здраве, "Подуене-Редута", "Факултета" и др.

Изводите са:

1. Съществува диспропорция между темповете на изпълняваното жилищно строителство и обезпечавашата го инфраструктура в общоградски и локален териториален обхват.
2. Към някои територии - особено южните - липсват основни съоръжения на инфраструктурата, а където я има, не може да задоволи потребностите.
3. Като цяло съществуващите системи са морално и физически остарели и не осигуряват възможност на нормално функциониране на зоните от града.
4. Липсата на общински инвестиции заставя предприемачите да строят за своя сметка инфраструктура за обезпечаване на строежите си, което е свързано с нормативни и организационни пречки.
5. При процеса на възстановяване на собствеността на имотите, поради ограничените инвестиционни възможности на собствениците, новата застройка следва само една единствена формула - жилищни блокове с най-малко 5-6 етажа. Други форми не се

2.4. Влияние на формите на собствеността върху терените и сградния фонд

Зачитането на частната собственост и гарантирането на нейната неприкосновеност е в основата на осъвременяването на цялата нормативна уредба в строителството и проектирането. Изграденият върху бившата единна държавна собственост сграден фонд трябва да се съобразява с този нов вид собственост, възникнал след промените в страната. Проявяват се редица проблеми: от една страна - реституцията на незастроени имоти, от друга - предвижданията на действащите към момента градоустройствени планове. Наложил се да бъдат възлагани, изработвани и одобрявани лавина от частични

изменения на ЗРП, сравнително непозната до този момент практика. Тромавата процедура по обявяване затрудни общинските власти и частните предприемачи и стана основната причина за появилото се незаконно строителство в столицата.

Следва да се отчете проблемът, особено остро проявяващ се с централната градска част - промяната на основната функция на части от жилищната етажна собственост в офиси. Той е не толкова в битовия конфликт на съвместяването на тези две функции, колкото регистрира една важна потребност на града - високото търсене на административни площи, обезпечени с необходимите съвременни системи и съоръжения за комуникация и паркоместа.

За панелните комплекси остава нерешен друг основен проблем - бъдещето на собствеността върху терена под сградите.

Могат да бъдат отбелязани няколко по-важни **негативни извода** като равносметка от последните години на жилищно строителство в София :

1. Пазарните условия в сферата на недвижимите имоти отразиха една важна **диспропорция между интересите на предприемача и общината**. Последната не можа да изработи действен механизъм, с който да контролира и постави в зависимост на обществения интерес интересът на строителите, чиято цел е печалбата от продажба на жилища. Така градът се лиши от квартали с ниска етажност и богато озеленяване, които бяха опазени и преди 1989 г.
1. Някои местности загубиха своето очарование, облика си и дори специфичния си микроклимат в следствие на **преуплътняване**. Пример за това е Лозенец, както и цели квартали в Подуене-Редута, Гео Милев и Драгалевска спирка.
2. **Панелните комплекси не се обновяват**, което води до дехунаминиране на средата на обитаване - основна предпоставка за развитие на престъпността.
3. "Изчезват" зелените площи в междукварталните пространства, навсякъде на локално и районно ниво състоянието на **зелената** система е незадоволително.
4. Екологичната среда на обитаване се **влошава**, градът се замърсява.

3. РАЗВИТИЕ НА ЗОНИТЕ ЗА ТРУД

Локализация, типология и специализация

Зоните за труд в София са се обособили около железопътните ареали и входно-изходните магистрали и са се групирани в *18 съсредоточия*, всяка от които има една или повече специализации. В обхвата на производствените зони са застъпени всички отрасли на промишлеността, транспорта, строителството и обслужващо-складовите дейности. Конкретното местоположение, размер и специализация са следните:

1. **Научно-производствена зона (НПЗ) "ИЗТОК"** - 480 ха - по бул. "Цариградско шосе" - със специализация електроника, научна и полиграфическа дейност;
1. **Производствена зона (ПЗ) "ВИТОША"** - 68 ха - в местността "Хладилника" със специализация лека хранително-вкусова промишленост и сервизи;
2. **НПЗ "СРЕДЕЦ"** - 540 ха - по бул. "Цар Борис III" със специализация машиностроене, хранително-вкусова промишленост и обувна промишленост;
3. **НПЗ "ЛЮЛИН"** - включваща съсредоточията Люлин, Орион и Захарна фабрика с общо 363 ха по бул. "Сливница" със специализация лагерна техника, хранително-вкусова промишленост, съобщителна техника, стопански и складови бази;
4. **ПЗ "ВОЛУЯК"** - 4,2 ха - при гара Волуяк със специализация стопански и складови бази и бъдещо развитие като ж.п. терминал за контейнери;
5. **СЕВЕРЕН ПРОМИШЛЕН РАЙОН** - 1108 ха - около гара Илиянци и Военна рампа със специализация машиностроене и химическа промишленост, транспортни и строителни бази;
6. **СТОПАНСКА ЗОНА "ПРЕЧИСТВАТЕЛНА СТАНЦИЯ"** - 84 ха - близо до Биримирци със специализация комунална база за пречистване на отпадни води;
7. **ПРОИЗВОДСТВЕНА БАЗА "СВЕТОВРАЧЕНЕ"** - 95 ха - със специализация химическа промишленост и складови дейности;
8. **ПЗ "НОВИ ИСКЪР"** - 61 ха - в гр.Нови Искър със специализация химическа и енергийна промишленост;
9. **ПЗ "Х.ДИМИТЪР - МАЛАШЕВЦИ"** - 25 ха - в района на кв.Хаджи Димитър със специализация хранително-вкусова промишленост, строителна промишленост и транспортни бази;
10. **СТОПАНСКО СЪСРЕДОТОЧИЕ "БОТЕВГРАДСКО ШОСЕ"** - 32 ха със специализация транспортни бази и сервизни дейности;
11. **НПЗ "ХР.БОТЕВ - СЛАТИНА"** - 30 ха между летището и кв.Слатина -с със специализация хранително-вкусова промишленост, градско стопанство и строителство;
12. **НПЗ "ИСКЪР"** - 640 ха около гара Искър - със специализация промишленост, цветна металургия, транспортни и строителни бази;
13. **ПЗ "КАЗИЧЕНЕ"** - 98 ха около гара Казичене, обхващаща дребни обекти без ясно изявена специализация;
14. **ПЗ "КАЗИЧЕНЕ-СЕВЕР"** - 37 ха около с.Казичене - със специализация текстилна промишленост;
15. **ПЗ "КАЗИЧЕНЕ-ЗАПАД"** - 54 ха между Околовръстния път и р.Искър - със специализация строителство;
16. **ПЗ "КРЕМИКОВЦИ"** - 1463 ха около и включително МК "Кремиковци" - със специализация черна металургия, строителство и строителни материали;
17. **ПЗ "ТРЕСУЛИТЕ"** - 110 ха между ж.к. Овча купел и кв.Суходол - със специализация строителни, транспортни и комунални услуги.

Адекватност на новите условия и екологически проблеми

През осемдесетте години зоните за труд в София са били обект на интензивно планиране и опити за по-чиста и последователна специализация.

Изработените планове са били приложени частично, а процесите на специализация и концентрация са прекратени. През последните 7-8 години в резултат на приватизацията редица дейности се преустановяват и променят. Проявява се тенденция за многоотраслово усвояване и мозаечна образност на специализацията на зоните.

Съществени крупни нови дейности не са се формирали поради ограничения размер на инвестиционните възможности. Същевременно по протежение на Околовръстното шосе и главните входни артерии масово се появиха дребни автосервиси, бензиностанции и търговско-складови бази, по-голямата част от които са строени хаотично, незаконно и без нужните сервитути. Засега явлението не предизвиква особени тревоги и адекватни мерки, тъй като има своята функционално-пространствена логика и освен това не е материализирало особени ценности и фондове.

До 1990 г. в зоните за труд отрицателното въздействие на редица замърсители и създаваше тежка екологическа картина и много проблеми за града. Поради силното спадане на промишленото производство понастоящем, екологическата обстановка е чувствително подобрена. От традиционните крупни замърсители големи емисии отделят ПЗ "Кремиковци" и НПЗ "Искър", но в по-малка степен отпреди. За сметка на това нарастна делът на вредните емисии от строителните и транспортни дейности.

Общият извод за пространственото развитие и устройство на зоните за труд е, че тяхната локализация е относително стабилна, но във функционалната им структура настъпват съществени промени, които засега не се овладяват и насочват от обоснована и формулирана политика за ефективно и рационално осъществяване на стопанските и производствени функции на града. Необходимо е отделно проучване за система от специфични правила и норми за устройството на зоните за труд, с оглед специалните изисквания и потребности на транспортното и инженерно захранване на зоните за труд, както и с оглед потребността от екологически обосновани сервитути за обезпечаване нормално съседство и взаимопроникване с останалите функционални структури на града.

4. Развитие на зелената система и зоните за отдих

Локализация и състояние на системата

София е добре озеленен град в сравнение с други европейски столици. По-големите зелени площи на градските и районни паркове са групирани в зелени масиви, а малките зелени площи относително равномерно покриват чрез квартални градинки жилищните територии.

Специално място и значение в градската макроструктура имат следните зелени клинове:

1. Западен парк, вкл. парк Хр.Смирненски;
1. Южен парк - до Ботаническата градина;
2. Борисовата градина - до парка Погребите;
3. парк Въртопо - до парк Камбаните;
4. поречието на река Искър (хидропарк Искър).

Тези клинове имат ориентация от юг към север - към главния градски център и това подсилва локалното им въздействие с макроефекта на въвличане на свежия планински въздух навътре в градската територия. Нереализирано и вече невъзможно за реализация остана предвиденото в градоустройствените планове изграждане на напречна зона за отдих в направление изток - запад по протежение на т.н. "Плавателен канал".

Основен проблем за състоянието и съществуването на зелената система е, че голяма част от нея остана частично или въобще нереализирана и понастоящем всички нереализирани части са обект на реституционни процедури и на изключително агресивен натиск за промяна на предназначението и застрояване.

Особено място и роля в организацията на зелената система и отдиха имат оградните планини и преди всичко Витоша и Люлин планина. Заедно с приоритетната задача за максимално взаимоотностване и взаимопроникване на града с Витоша, внимание заслужава и намирането на функционално и пространствено приобщаване на Люлин планина от запад и на Лозенска планина от изток, които и досега са непълноценно използван резерв.

Специално внимание и усилия с оглед опазване възможностите за бъдещо развитие на зелената система и отдиха заслужават следните територии:

1. III и IV част на Южен парк и поречията на витошките реки, минаващи през градската територия;
1. територията около парка Погребите като връзка между Борисовата градина и Витоша;
2. територията на хидропарк Искър;
3. развитието на Западен парк както чрез изграждане на нови територии и връзки, така и чрез реконструкция и паркоустройство на съществуващите озеленени площи;
4. територията на Слатинския редут;
5. територията, продължаваща развитието на парк Въртопо между ж.к.Младост и Студентски град.

Необходимо е проучване за дългосрочна и краткосрочна общинска политика по зелената система на столицата, която би конкретизирала мерките и усилията за придобиване, планиране и изграждане на нови зелени площи, както и да определи специфични правила и норми за устройството и поддържането на зелените площи с оглед опазването им от строителна агресия от една страна, и от друга -по-ефективното им паркоустройствено и функционално развитие.

5. Центрова система

Съвременно състояние на центровата система на града

В периода до 1990 г. малко от идеите за развитието на единна полицентрична система на града успяха да бъдат реализирани. По същество беше запазена моноцентричната система, като в бързо застроените огромни жилищни зони в макроструктурните единици беше частично решено само ежедневното обслужване на ниво микрорайон и район. Плановата реконструкция на териториите, предвидени за развитие на центровата система, не се осъществи. Останаха нереализирани едромащабни градоустройствени идеи в местата, определени за развитие на вторичните градски центрове и столичните подцентрове.

След 1990 г. се наложи да бъдат преразгледани почти всички подробни градоустройствени планове. Голяма част от терените, резервирани за елементите на центровата система (култура, администрация и управление, спорт, отдих, социални контакти, услуги, озеленяване, паркиране и гариране) бяха преотредени предимно за жилищно строителство. Като логична реакция на множеството ограничения и забрани от предшестващия период и стремежът към максимална печалба, това строителство доведе до изключително интензивно застрояване на имотите. С изключение на обектите на търговията, общественото хранене, част от услугите и банковото дело, всички останали елементи на центъра и градското оживление загубиха голяма част от терените, на които биха могли да се реализират. Особено накарнени в това отношение са териториите за озеленяване, паркиране и гариране, спорт, отдих и култура.

Старите квартали на главния градски център са в състояние на упадък. Те са с износен, зле поддържан сграден фонд и остаряла инфраструктура, занемарени паркове и градини. Особено тревожно е състоянието на съществуващите градски технически системи за водоснабдяване, канализация, комуникация и транспорт, отопление и битови отпадъци.

Достигна се до прекомерна концентрация на обществени дейности на територията на главния градски център с произтичащите от нея транспортни, функционални и екологични последствия. Това подсили моноцентричния характер на системата на обществения център.

Силно изразената радиалност на комуникационната мрежа не стимулира към изграждането на вторични обществени ядра в останалите части на столицата.

В състояние на неустановено законодателство и слаб контрол се получиха сериозни конфликти между освободената частна инициатива и незащитените обществени интереси. Тревожен пример за това е прекаленото плътно застрояване на Лозенец, където много от идеите за развитието на центровата система в южното направление бяха компрометирани. Това е толкова опасно, колкото и строителството върху изградени зелени площи.

От градския център продължават да изчезват културни функции. Около архитектурните паметници също възникват проблеми, поради противоречие между обществените и икономическите интереси на собствениците. Деградира и са обезличени представителните пространства на столичния център.

Занемарени са градските паркове и свободните пространства. Липсват пешеходни зони. Не са решени паркирането и гарирането на бързо увеличаващия се брой автомобили.

Градският център е станал неустойчив не само като инфраструктура, но и като социална прослойка, като пространство, като естетика, като хармония.

Същевременно трябва да се отбележат някои благоприятни предпоставки и стимулиращи инициативи за бъдещо развитие на системата:

1. развитието на южното направление на главния градски център, макар и вече с много по-малки възможности (на самия хълм Лозенец и в подстъпите на Южния парк), навлиза във фаза на реализация със строителството на хотел "Хилтън" и бизнес центъра след НДК;
1. развитието на главния център в западна посока получава благоприятна и решителна възможност за осъществяване при строителството на седма метростанция;
2. развитието на главния градски център може да се очаква и във височина и да се търси мястото на бъдещите софийски "небостъргачи", макар днес все още да няма инвестиции с такъв размер и амбиции.

Изисквания към развитието на центровата система

Стремежът към полицентрична структура може да има положителен ефект за качествата на живот в столичния град. Това е моделът на големите милионни градове. Тя гарантира по-добро обществено обслужване, ефективно използване на ресурсите, пестене на време и транспортни разходи, опазване на елементите на околната среда и в крайна сметка по-добро качество на живота. развитието на елементите на една полицентрична структура е въпрос от първостепенно значение в разработката на новия Генерален план. Съдържанието на основните елементи на новите центрове и тяхната

специфика са задачи на бъдещото проучване. На настоящия етап на основата на извършения анализ и на етапа на предварителните проучвания може да се формулират следните изисквания:

1. Йерархична структура:
 1. елементи на системата от центрове, гарантиращи покритие на всяка макроструктурна единица;
 2. съдържание и връзки, изясняващи тяхната специфика;
 3. съответствие с административно-териториалното деление и обслужване.
1. Функционално-териториална организация :
 - администрация и управление;
 - наука и образование;
 - здравеопазване;
 - култура и изкуство;
 - спорт и отдих;
 - търговия и услуги;
 - зони за приложение на труд (подходящ малък и среден бизнес).
1. Опазване на културно-историческото наследство:
 1. интегриране на градското наследство към съвременния живот и включването му като съществен елемент в общия процес на планиране;
 2. постигане на равновесие между традиционната структура на центъра и новото строителство, изискващо големи пространства и транспортен достъп;
 3. развитие на богато разнообразие от дейности и провокиране на социалната интеграция;
 4. намиране на решения за функционално адаптиране на старите обществени и промишлени сгради, като се търси социален, икономически и естетически ефект,
 5. опазване и добро планиране на откритите пространства, които придават по-голяма привлекателност на центъра, допринасят за неговото оживление, осигуряват човешки мащаб и възможности за социални контакти.
1. Достъпност:
 1. възвръщане на статута на улицата като обществено средище;
 2. осигуряване на свободен достъп за всички хора, независимо от тяхната дееспособност, до административните, обществени, търговски, културни, спортни и др. обекти на обществения център.
1. Транспорт и мобилност:
 1. създаване на условия за намаляване на пътуванията, особено а тези с лични превозни средства;
 2. отдаване предимство на обществения транспорт;
 3. развитие на велосипедни алеи и пешеходни зони;
 4. ефективно използване на подземното пространство;
 5. осигуряване на подходяща организация на движението.
1. Паркиране и гариране :

- осигуряване на места за паркиране и гариране към всички обществени сгради;
- освобождаване на тротоарите и зелените площи;
- използване на подземното пространство.

1. Опазване на околната среда и природата :

517595384. включване на озеленяването като елемент на планирането.

1. Обемно-пространствено изграждане и архитектурно-художествен облик, като се отчитат географските дадености и оптичските кореспонденции.

6. Тенденции в пространственото развитие на селищната територия

Може да се набележат следните изводи, формулиращи и определящи тенденциите на развитие:

517596840. Няма основания за съществени изменения на **външната макроструктура** като аморфна селищна мрежа извън ядрото и трудно може да се очаква и реализира преход към по-висша - сателитна организация на селищната мрежа поради съществуващите резки различия и поляризация на типа населени места и поради отсъствието на съвременни механизми на въздействие и управление на регионални процеси в Софийското поле.

517596841. Положителна тенденция в развитието на **вътрешната макроструктура** е преходът към полицентрична градска структура. Сегашната характеристика на този модел, съставен от 5 макроструктурни единици, отделени от зелени клинове и тангенциални скоростни трасета, би могла да бъде задълбочавана и допълнително осмисляна, а би могло да се търси и нейното по-нататъшно развитие.

517596842. При развитието на вътрешната макроструктура въз основа на **благоприятните налични стимули и фактори**, следва да се подчертаят, използват и развиват следните тенденции :

1. за изявяване и подчертаване на характерните релефни форми -Лозенец, Коньовиците, Гърдова глава и др., панорамните места и носителите на внушителни оптически кореспонденции;
2. за насочване развитието на града и предимно зелената му система и съоръженията за отдих към Витоша планина, Люлин и Лозенска планина;
3. за все по-ефективно и активно използване на водите и балнеоложките ресурси на София - поречието на р.Искър, термалните извори и минералните води;
4. за развитие и обогатяване на средищно разположения столичен център при запазване на архитектурно-историческите ядра и резервати, както и отделни монументални сгради.

517596843. При развитието на вътрешната макроструктура въз основа на очаквани **рискови явления** следва да се имат пред вид следните тенденции, налагащи да се разработи адекватна система от съответни задължителни и препоръчителни мерки и ограничения :

517596280. прекомерното уплътняване на жилищната застройка може да създаде екологически, хигиенни и най-вече критични проблеми в случай на пожари и аварии. Тенденцията е далеч по-опасна, отколкото се предполага, понеже на някои места съществуващото положение на преуплътненост очевидно твърде много надвишава регламентираните норми и правила;

517596281. прекомерната непрекъснатост и сключеност на застрояването може да създаде катастрофални последици при рискови явления като земетръс и последващ пожар, технически аварии и експлозии;

517596282. характерът на подвитошките реки може да създаде в случаи на резки пролетни приливи бедствени ситуации.

517596844. При развитието на функционално-пространствената структура на града въз основа на **очаквани и възможни нови стимули и благоприятстващи фактори**, следва да се имат пред вид следните тенденции:

1. развитието на София като регионален център за източноевропейските (или балканските) държави в дейността на световните (в т.ч. ООН) или европейските структури (в т.ч. Съвета на Европа и Европейския съюз);
2. развитието на София като телекомуникационен и съобщителен център на Балканите;
3. развитието на София като енергиен и енергоразпределителен център на Балканите;
4. развитието на София като банков и търговски център на Балканите;
5. развитието на Софийското летище като трансконтинентално, (макар тази тенденция досега системно да се подтиква);
6. освобождаването на значителни подземни и надземни пространства с повишена комуникативност в западната част на центъра в следствие изграждането на метрополитена;
7. акумулирането на значителни транспортни потоци при реконструкцията и разширението на Околовръстния път;
8. търсенето и намирането на нови ефективни функции на старите крупни суровинообработващи комплекси и преди всичко на металургичния комбинат "Кремиковци".

517596845. При развитието на **градските системи** се налагат следните изводи:

517596392. в зоните на обитаване освен потребността от по-добро благоустрояване на жилищните комплекси, специфичен и остър проблем е реконструкцията и хуманизирането на панелните жилищни фондове, както и овладяването и насочването на процеса на раздробяването на пространствата в следствие на приватизацията и индивидуализирането на застрояката;

517596393. в зоните за труд освен потребностите за благоустрояване и инженерно захранване, най-важният проблем е хармонизиране на

постоянно изменящата се функционална структура, което е потребно най-малкото заради по-ефективното и съгласувано използване на територията. В този смисъл би било полезно новият проект да укаже възможно най-ефективните направления за специализация на всяка зона и съсредоточие;

517596394. в зоните за отдих и зелената система освен потребността от опазване и развитие на озеленените територии и определяне на новите терени, най-важният проблем е формулирането на дългосрочна и краткосрочна общинска политика за закупуване, озеленяване и поддържане на общински паркови площи;

517596395. в центровата система развитието се нуждае от стимулиране развитието на полицентризма и лъчевидните връзки "оси на развитие" между елементите на системата. Освен адекватната система от правила и норми, ролята на стимули може да изиграе и опита за определяне на всеки от съставните елементи, както и опита за прогнозиране на нови центрообразуващи функции, които да заместят отмиращите.

2.18. ОСНОВНИ ИЗВОДИ ОТ ПРЕДПРОЕКТНИТЕ ПРОУЧВАНИЯ ЗА СЪСТОЯНИЕТО, ТЕНДЕНЦИИТЕ И ПРОБЛЕМИТЕ В УСТРОЙСТВЕНОТО РАЗВИТИЕ НА СОФИЯ.

Изводите са изготвени от Людмил Михайлович

1. **Общият градоустройствен план на гр.София** по своя характер и същност **е законово-нормативен документ**, който се изработва в съответствие със законово-нормативната уредба на Република България, **имаща отношение към устройственото развитие и планиране на националната територия**, включително и тази **на гр.София и Столична община**.

Общата оценка на съществуващата законово-нормативна база показва, че тя непрекъснато се доразвива, актуализира и обогатява в съответствие с новите социално-икономически условия, равнопоставен респект към всички видове собственост, тенденции за интегриране с европейското законодателство, гарантиране свободата на инвестиционната инициатива и нейното регулиране и адекватен контрол в интерес на обществото.

Очакваното приемане на нов Закон за устройство на територията ще създаде условия и за постигането на основните цели и задачи на ОГП-София и неговото прилагане.

517635160. В резултат на комплексните проучвания на новите социално-икономически условия и тенденции по категоричен начин се достига до извода, че **глабната цел на новия Общ градоустройствен план на гр.София е да осигури идейни, пространствени и управленчески условия за осигуряване на ново качество на живота на човека - гражданин на София, придобил, овладял и ползващ нови икономически, социални, културни и нравствени ценности**.

Постигането на тази стратегическа цел се осигурява чрез решаването с ОГП следните основни задачи:

- създаване на устройствени и управленчески условия за провеждане на структурната реформа;
- установяване на всички ресурси, с които разполага Столична община, техният потенциал и степен на ефективност на използването им;
- осигуряване на условия за достъпност на външни позитивни влияния върху града, произхождащ от всички нива на въздействие - от зоната на активно влияние на София и националните ѝ функции като Столица на Република България, европейските регионални, континентални и световни въздействия и геостратегическо местоположение;
- да създаде условия за възприемчивост и адаптивност на градските структури и функционални системи към всички позитивни външни влияния;
- да създаде условия за управление на поведението на града и процесите на неговото развитие, които да изградят среда, обединяваща и осигуряваща ефективното ползване на природните и антропогенни ресурси, използване на позитивните външни фактори и възприемчивост на градските структури към тях.

3. Изследването на **геополитическите и европейски регионални условия и връзки** показват, че протичащите процеси в Балканския регион,

глобализацията на икономиката, развитието на Европейската транспортна и техническа инфраструктури др., са нов шанс за бъдещото развитие на гр.София като:

- регионален център на Балканите;
- важен опорен център в мрежата от големи градове в Европа;
- транспортно-комуникационен център с европейско значение;
- най-динамично развиващата се и инвестиционно привлекателна територия в Република България.

Този шанс може да се използва, за да се осигури обновяването на града в съответствие с европейските и световни стандарти в сферите на икономиката, обслужването и обитаването.

4. В процеса на своето развитие **гр.София е формирала зона на активно влияние** около себе си, свързана с ежедневните културно-битови и трудови пътувания, ешалониране на производството, използване на суровинни ресурси, потенциали от терени, условия за отдих и др.

В този смисъл София трябва да се възприема като пространствена структура, която излиза извън административно-териториалните граници на Столична община и чието ядро е компактният град. Неговата околорадска зона обхваща териториите и населените места (общо 34 броя села и 3 малки града) между компактният град и границата на столична община. Зоната на активно влияние обхваща общо 8 общини с наличен трудов ресурс от около 60 000 човека, от които около 20 000 човека - трудово заети в гр.София.

Природните и икономически потенциали на зоната на активно влияние създават възможност за изнасяне на производството на инертни материали от София и решаване на екологическите проблеми, свързани с това по поречието на р.Искър. Наличието на потенциали в съществуващите производствени зони на осемте общини, могат да послужат като буфер срещу прекомерната концентрация в производствените зони в компактният град и стремежа за тяхното качествено и структурно обновяване.

В този смисъл устройството планиране на гр.София трябва да се обвърже органично със зоната на активно влияние.

5. **Анализа на природните условия** се установява, че чувствителни изменения в количествената характеристика на техните основни компоненти не са настъпили. Обезпокоителен е фактът, че в резултат на антропогенни въздействия са се влошили качествените характеристики, които имат отношение към стандарта на градската среда. Това се отнася главно за ландшафта в градската и извънградска среда, подземните и повърхностни водни ресурси, замърсяване на почвите и др.

Особено внимание в анализа на природните условия се отделя на хидро-минералните ресурси, обособени в самостоятелно тематично проучване. Разкритите 23 находища на минерални води са със съществуващ дебит от 156 л/мин и капацитет за още 144 л/с. Общият потенциал се оценява на 30-35 находища с общ капацитет от 400 л/с.

Използването на минералните води трябва да бъде стратегическо направление при бъдещото икономическо развитие на София и устройството на територията около находищата. По своя минерален състав тези води покриват разнообразието на почти всички известни водно-минерални центрове в Европа.

Проучванията по раздел "Природни условия и ресурси" са осъществени в рамките на пет самостоятелно обособени специализирани разработки.

6. Проучванията на **санитарно-хигиенните и екологически условия** обхващат:
- атмосферния въздух;
 - повърхностни и минерални води;
 - акустична среда;
 - отпадъчно стопанство;
 - замърсяване на почвите и растителността.

Основните изводи са следните:

- Най-замърсен е атмосферният въздух в районите: Кремиковци, Възраждане, Средец, Надежда, Сердика, Искър;
- Водите в реките, протичащи през Столична община, се замърсяват от непречистени отпадно-битови и промишлени води;
- През 1998 г. В София са генерирани около 240 000 тона отпадъци. Наред с регламентираното сметище при Суходол се използват и незаконни сметища около населените места извън компактният град;
- Най-замърсени са почвите в източната и североизточна част на Софийското поле. Замърсяването е главно с тежки метали, а източник е фирма "Кремиковци";
- Развитието на производства с голямо водопотребление в общината ще наруши водния баланс. Това се отнася и до нарастването на населението над 1 250 000 жители;
- За ограничаване на шумовото натоварване на територията, е необходимо да се реализира новия проект за летище София;
- Необходимо е развитие на колекторната мрежа отвеждане на всички отпадни води до градската пречиствателна станция;
- Необходимо е ново депо за съвременно складиране на отпадъците и система за тяхната сепарация и вторична преработка и др.

Санитарно-хигиенните и екологически условия по редица параметри все още са в границите на пределно-допустимите норми главно, поради кризата в икономиката. Нови производствени дейности трябва да се

допускат в града само след прецизна оценка на въздействието им върху околната среда.

7. **Оценката на демографското развитие** показва, че гр.София запазва една относителна стабилност по отношение на броя на постоянните обитатели. По официални данни в края на 1998 г. населението на гр.София е около 1 200 000 жители. В началото на 90-те години дори е отчетено известно намаление, което е преодоляно в периода 1996-1998 г. Главен фактор за този нов механичен прираст е премахването на административните ограничения за жителство и възможности за осигуряване на работа. В София е регистрирана най-ниската безработица -3,8 %, докато в другите райони на страната тя е от 12 - 15 %.

Благоприятният инвестиционен климат в София ще продължи да създава условия за откриване на нови работни места, респ. за допълнителен миграционен поток в рамките на националния демографски баланс това ще е неблагоприятно развитие, тъй като ще се обезлюдят обширни територии в Югозападната и северозападна част на страната.

"Стратегията за териториално развитие на Република България" приема, че нарастването на София над 1 520 000 жители ще бъде катастрофално за регионалното развитие на съседните области в контекста на общото намаление на населението на страната по естествен прираст. Това налага общинска демографска политика, която да направлява поведението на демографските процеси.

Проучванията показват, че концентрацията на населението в границите на Столична община е изключително голяма. Около 90 % от населението е съсредоточено в компактни град и едва 10 % в околорадската зона, която за по-голямата част от европейските градове се населява от 30 - 40 % от общото население.

Анализът на динамиката на демографското развитие по райони показва, че в централното ядро на града населението намалява, а се уплътнява зоната от 3-5 км. от Центъра. Тази световна тенденция, валидна и за София, се обяснява с реструктурирането на централната зона, в която ще доминират административно-деловите функции. Вече значителна част от сградния и жилищен фонд в централната зона е сменил предназначението си.

Оценката на временно пребиваващите в София все още е проблем и предстои неговото решаване известно е, че в сферата на строителството по-голямата част от трудовозаетите са временно пребиваващи от други райони на страната. По данни от системата "ГРАО" населението на гр.София в края на 1998 г. е 1 300 000 души или с около 100 000 човека в повече от официалните данни на статистиката.

8. **Една от основните структуроопределящи функционални системи на града е "обитаването".** Жилищният фонд на София се състои от около 480 000 жилища и превишава броя на домакинствата (1997г.). Неговата

оценка по отношение на задоволяването с жилищна площ на обитател показва недостиг от 37 % спрямо общата изградена жилищна площ в града. Това показва, че жилищата в града са малки и не отговарят на съвременните стандарти и нужди на обитателите. Строителната активност се задържа поради ограничените финансови възможности на населението.

При увеличаване на доходите на семействата като цяло, може да се окаже, че София ще бъде изправена пред "строително-кризисна" ситуация. В този смисъл, проектното и инфраструктурно осигуряване на териториите за ново жилищно застрояване, е спешна задача на ОГП и устройството планиране на града, за да бъде овладяна тази очаквана кризисна ситуация и развитието на жилищните зони се осъществи в съответствие с Генералната концепция на ОГП.

Реалният дефицит от жилища в гр.София към настоящия момент се оценява на около 60 000 броя, оценен на базата на разполагаемия фонд от стандартни жилища за постоянно обитаване (т. е. елиминирани са къщите и вилите за почивка, жилищата в общежития и в сгради за събаряне и др.). В т.ч.:

- | | |
|--|--------------|
| - пренаселени жилища с три и повече лица на стая | 11 882 броя; |
| - примитивни жилища | 5 058 броя; |
| - осъдени да напуснат реституирани жилища | 5 327 броя; |
| - морално и физически остарели жилища | 19 000 броя. |

По структура на собствеността жилищата в София се разпределят както следва:

- обществени 13 %;
- частни 87 %.

Анализът на териториалните потенциали в жилищните зони и структури показва, че в регулационните граници на града има възможност за поемане на строителството на цитирания дефицит, но по-голямата част от свободните терени (главно в южната част на града) не са обезпечени с инфраструктури мрежи и комуникации.

Делът на панелните жилищна сгради в компактия град е 46,4 %. Проучванията показват, че този фонд, с незначителни изключения, е годен за обитаване, но се нуждае от модернизация, инфраструктурно обновяване и естетизация както на сградите, така и на средата за обитаване.

9. Основните изводи от анализа на състоянието и развитието на първичния и вторичен сектор (селско и горско стопанство и преработваща промишленост) са следните:

- Кризата в икономиката значително е снизила промишления потенциал на Столицата. Нарушена е интеграцията между промишлените отрасли, селско стопанство и строителство, поради недобре развита пазарна среда;
- Физическото изхвърляне на дълготрайните материални активи е характерно не само за оборудването, но и за сградите и инженерните мрежи в производствените зони;
- Хаотично се развиват в градската структура малки и микропредприятия, които създават устройствени проблеми;
- Липсва адекватна национална политика за активизиране на бизнеса чрез подходящо изграждане на предприемаческа среда и инфраструктура с ново качество;
- Липсва съвременно оборудвано пространство за привличане на наши и чуждестранни инвеститори, поради което делът на инвестицията на "зелено" (на гола поляна) се увеличава;
- Изоставане на гр.София по отношение позиционирането в процесите на глобализация и световната и регионална конкуренция на големите европейски градове.

Във връзка с горното и в съответствие със световните тенденции е необходимо:

- София да провежда последователна политика за екологизиране на своята икономическа структура;
- Преструктурирането на икономическите отрасли трябва да се насочи не само в сферата на собствеността, но главно в преустройство към производствата на високо технологични, иновативни, европеизирани и интернационализирани продукти и фирми;
- Възстановяване на икономическите интереси за развитие на промишлени дейности извън компактният град чрез адекватна регионална политика на Столична община и Софийска област;
- Създаване на устройствени условия за вътрешен възобновителен процес;
- Органично обвързване на производство, наука, образование, комуникации, пазарна и финансова институции;
- Създаване на устройствени условия за ефективно използване на територията в производствените зони и въвеждане на ограничения за несъвместими производства;
- Стимулиране на развитието на частния бизнес чрез инкубатори за малки и средни предприятия и др.

10. Развитие на третичния сектор (обслужващи отрасли) се характеризира със следното:

- бурно развитие на обслужващите дейности със стопанско предназначение (търговия, ресторантьорство, застрахователен, финансово-кредитен и туристически бизнес);
- свиване на мрежата на бюджетното социално обслужване и постепенно преминаване към пазарни принципи;

- все още е запазена три-четири степенната организация на обслужване в системата на образованието, здравеопазването, органите на обществения ред и сигурност, общинската администрация и др.
- все още е запазена териториалната равномерност на обектите за първично обслужване на населението, но с приватизацията има опасност за нейното нарушаване;
- необходимо ще бъде създаването на система от икономически стимули (наред с пазарните) за запазване съществуващото ниво на първично обслужване в сферата на образованието, здравеопазването и административното обслужване.

11. Комуникационно-транспортна система

11.1. Регионални връзки

Проведените анкетни изследвания ("произход-предназначение") на петте основни вход-изхода на София, показват висок процент на товарния (20-42%) и TIR транзита (40-70%). Най-силен транзит генерират магистралите "Хемус", "Тракия", Пернишкото направление и от части направлението за Сливница. Сега този транзит товари южната дъга на Околовръстния път. Необходимо е да се реализират транзитни далечни обходи на града, които да поемат транзитните потоци и с това да облекчат движението.

11.2. Автомобилно движение и Главна улична мрежа

Силно увеличената моторизация за периода 1988-1998 г. (от 205/1000 ж. до 369/1000 ж.) и увеличената използваемост на леките автомобили, рязко увеличи натоварването и задръжките по Главната улична мрежа. Вследствие на това и направените изследвания на натоварваният по мрежата, могат да бъдат направени следните изводи:

- Недостатъчна плътност на Главната улична мрежа;
- Неизградена с необходимия проектен габарит;
- Лошо състояние на настилката.
- Съществуващият габарит на някои улици не отговаря на функционалната класификация

11.3. Масов градски транспорт

Четири системи трамвай, тролейбус, автобус и метро, формиращи системата на масовия транспорт, поемат около 79 % от пътуванията на гражданите В София. Дяловото участие на различните системи в превозния процес е:

- автобуси - 51 %
- трамваи -31 %
- тролейбуси - 16 %

- метро -1 %
- влак -1 %

Основни изводи:

- Запазва се относително високият дял на пътуващите с МГТ;
- Метрото в този си вид не може да изпълнява функциите на гръбнак на системата и поема нищожна част от пътуванията.

11.4 . Паркиране

Поради непрекъснато увеличаващата се моторизация и използваемост на леките автомобили, проблемът за паркиране, особено в ЦГЧ, е изключително актуален. Безразборното и хаотично паркиране създава все по-големи проблеми за всички участници в движението, изразяващи се в:

- Увеличени задръжки;
- Увеличени вредни емисии;
- Конфликти с пешеходното движение;
- Увеличен риск от ПТП.

11.5. Автогари

Състоянието на автогарите се оценява като крайно незадоволително. Някои от тях трябва да бъдат изградени изцяло наново в съответствие с нормативните изисквания и принципи за локализация.

11.6. Ж.п. инфраструктура

Софийската ж.п. инфраструктура е относително добре развита в количествен, но не и в качествен аспект. Ж.п. мрежата практически не работи като част от градския транспорт. София е крупен железопътен транзитен център не само на национално, но и на Европейско ниво.

Градът осигурява само 3-4 % от трафика на Българските железници, докато транзитният трафик е Около 20 % от общият за страната (натоварен у нас и в чужбина).

11.7. Въздушен транспорт

Инфраструктурата на летището е физически остаряла. Осъществяват се главно международни превози. Вътрешните линии са ограничени до направленията Варна и Бургас.

Реконструкцията на летище София е актуален проблем във връзка с геостратегическото положение на гр.София, като регионален транспортен център на Балканите и обслужване на трансконтиненталните превози.

Проучванията на международните консултантски фирми предвиждат максимален годишен пътничкооборот от 4 млн.пътници и 50 000 тона товари.

12.Инженерни системи

Проучването обхваща системите:

- водоснабдяване;
- канализация;
- открити водни течения /реки и дерета/;
- електроснабдяване;
- топлоснабдяване;
- газоснабдяване;
- телефонизация;
- продуктопроводи;
- проходими инсталационни колектори.

Изводи:

- физическото състояние на съоръженията и проводите с малки изключения е лошо;
- доизградена е инженерната инфраструктура в Южните градски територии и части от селата и кварталите на СО;
- необходима е реконструкция и доизграждане на проводите и съоръженията на някои от системите;
- повишеното водопотребление налага ограничаване на развитието на водоемки производства;
- капацитетът на пречиствателната станция е недостатъчен и се налага нейното разширение и реконструкция;
- налага разширение и изграждане на нови подстанции в някои части на града;
- топлоснабдителната система обхваща около 76% от компактия град;
- газоснабдени са главно ТЕЦ и някои производства. Довеждащите проводимат капацитет да нахранят значителни части от града за битови нужди;
- съобщителната мрежа е в добро състояние, като телефонната плътност средно за града е 53%.

13.Анализът на зелената система е насочен към нормативното осигуряване на населението със зелени площи в съответствие с тяхното предназначение, тяхната локализация, качество на растителността и др.

Обобщаващият извод е, че реалната обезпеченост с обществени зелени площи на жител - 15,86 кв.м, е почти два пъти по-ниска от нормативно необходимите 35,0 кв.м на обитател. Зелената система на града обхваща територии както в границите на Столична община, така и извън нея и нейното развитие трябва да се планира като единно цяло без съобразяване с административно-териториалните граници.

14. Анализът на културно-историческото наследство показва, че София е богата на недвижими паметници на културата, които се нуждаят от по-осезателно експониране и защита.

В града съществуват и редица паметници на КИН, които не са включени в законово-нормативните документи, а те създават специфичен образ на цели пространства и спомагат за формирането на обособени зони и комплекси с изявена историческа стойност, които стимулират пряко и косвено развитието на туристическия сектор.

15. Историческата ретроспекция на пространственото развитие на София показва, че териториалното нарастване е довело до постепенно включване на околните села в градската структура. Другите селища извън компактният град постепенно се обвързват функционално с ядрото и формират дисперсната селищна структура на Столичния град в границите на Столична община.

Всички градоустройствени планове на града са пренебрегвали дисперсния модел на развитие, поради което в настоящия момент в селищата на извънградския район живеят едва 7,5 % от населението на Столична община. В други столици и големи градове в Европа този дял достига до 30-35 %.

Радиално-кръговата транспортна схема на града е формирала макро-пространствената структура на града, в която ясно се очертават различните функционални зони. Урбанистичният стремеж за чисто функционално зонироване (произтичащ от Атинската харта) е довел до претовареност на транспортната система, социална и екологическа деградация на градските пространства, сивота и еднообразие.

Комплексният начин на застрояване, прилаган като универсална градоустройствена формула през социалистическия период, е довела до атрофия на първичната идея и теория, а днес - в другата си крайност - до негативите на уплътнените квартали.

Новите пазарно-икономически условия и устройства политика на общината създават предпоставки за трансформиране на концентричната структура в полицентрична. Развитието на вторичните градски центрове е една от основните задачи на новия градоустройствен план на София.

Опазването на крупните зелени масиви в градския тъкан, е не само урок от предшествениците ни, но и едно ново задължение за тяхното разширяване.

Релефните форми в градското пространство (Слатина, Коньовица, Гърдова глава, Лозенец) все още са запазени и могат да се включат по подходящ начин

в градския пейзаж. Големи резерви за включване в градското пространство крие поречието на р.Искър.

Вътрешноградските структури са прекомерно уплътнени, някои квартали са с големи размери, което може да постави града в критична ситуация при природни бедствия, пожари и аварии. Това се отнася и за прилежащите територии на подвитошките реки и други ниски места, които са заплашени от наводнения.

Жилищните комплекси, застроени главно с едропанелни сгради, се нуждаят от хуманизиране на средата за обитаване, обновяване и реконструкция на жилищния фонд.

Зоните за труд се нуждаят от ново по характер благоустрояване и развитие на инженерните мрежи, за да създадат условия за привличане на нови инвестиции.

Използването на подземните пространства е изключително ограничено, както поради сложните геоложки условия, така и по икономически съображения. Нарастването на цената на градските терени, прави проблема изключително актуален, особено за централната градска част.

16. Административно-териториалноустройство

Столична община е разделена на 24 административно-териториални райони, от които:

- изцяло в компактния град - 16 бр.
- с части от компактния град и близки села - 6 бр.
- с населени места в извънградския район - 2 бр.

В управлението на втората група райони съществува дуализъм, тъй като самостоятелните населени места са кметства, които са съставна част на административния район, който по своите функции също е с ранг на кметство. Това създава определени проблеми в управлението на територията и взаимодействието им с органите на държавната власт. Разминаванията между градоустройственото структуриране и административното деление, е вторият фактор, който създава аналогични проблеми при управление на устройственото развитие на административните райони.

Проучванията показват, че административното деление на Столична община е несъвършено и неефективно в някои части на града. Независимо от териториалния им обхват, броят на обслужваното население в различните райони силно варира. С известни промени административно-териториалното деление на Столична община може да се усъвършенства на функционален признак, който ще го доближи до градоустройственото структуриране (каквито са например райони "Младост", "Люлин", "Студентски", "Илиянци", извънградските райони).

17. През последните 2-3 години **финансовата политика** на Столична община е уникална в рамките на Република България. И по-точно в системата за формиране на местните финанси. Това създава възможност за осигуряване на значителни финансови ресурси за устройството развитие на София и по-специално за ново строителство и реконструкция на главната улична мрежа, метрото, инженерната инфраструктура и изработването на новия Общ градоустройствен план.

Независимо от това, съществува институционално изоставане при създаването на фонд "Градоустройство" и не е разработена наредба за неговото управление.

По оценка на специалистите, общите и целеви субсидии от Републиканския бюджет са недостатъчни, тъй като гр.София е Столица на Република България, седалище на областната администрация, а така също и седалище на администрацията на Софийска област и други нейни обслужващи институции.

По експертна оценка ежедневно пребиваващото население във връзка с надградските функции на града, е около 20-25 % към броя на постоянното население на компактният град.

18. Проведените социологически анкетни проучвания показват, че населението има субективна нагласа към вътрешноселищна миграция. Особен интерес в това отношение представляват южните райони.

Основен фактор за предпочитане на нов район за заселване е нивото на инженерната и транспортната инфраструктура, училищата и здравните заведения.

Регистрира се висока неудовлетвореност на столичното население по техническите параметри и качества на градската среда. Това се отнася и за качеството на обитаването във високоетажните жилищни блокове. Анкетните проучвания показват, че в града се оформят депресивни райони с висока концентрация на безработица, ниско качество на работната сила и престъпност, а така също и райони с високо качество на средата за обитаване. Значителна част от живущите в едропанелните сгради предпочитат да запазят жилището си в тях, ако сградите бъдат реконструирани и обновени.

2.2. АДМИНИСТРАТИВНО -ТЕРИТОРИАЛНО УСТРОЙСТВО

Тази част е извлечение от тематичното проучване "Административно-териториално устройство на Столична община и организация на управлението ѝ", изпълнена от колектив с ръководител ст.н.с.Христо Станев, май 1999г.

Основна разпоредбата на Конституцията (чл.135, ал.1), имаща пряко действие, регламентира, че **териториалното деление на Столичната община** и другите големи градове следва да **става със закон**. В случая това е специалният **Закон за териториалното деление на Столичната община и големите градове (ЗТДСОГГ)**. ЗТДСОГГ е специален закон по отношение на ЗАТУРБ. Законодателят по отношение на Столичната община приема деление, което съдържа следните структурни елементи - райони и кметства в районите. Като краен резултат Столичната община е разделена на **24 района**, в осем от които са създадени **общо 34 кметства**. В три от районите попадат населени места с традиционно обединяващо значение (Банкя, Нови Искър и Панчарево), които са определени съответно за районни центрове. **/прил. №6/**

Определеното със закона териториално деление на Столичната община има една важна черта, която произтича от основния закон - **възприемане "принципа на приемствеността и относителната стабилност"** между старото деление и новото райониране. Това е направено с оглед да не се разрушават вече създадени и утвърдени структури, служби и установилите се връзки между тях. Така прилагането на този закон не води до значителни затруднения при обслужване на населението, а в определена степен този процес се оптимизира чрез новосформираните районни съвети и реорганизираните служби на общинската администрация в районите. Също така са спазени още **два основни принципа - принципа за териториалното съседство и общност на интересите и принципа на субсидиаритета**. Като известен минус на създаденото териториално структуриране може да се посочи **неучастието и неотчитането волята на населението при формирането на административно-териториалната структура на Столичната община / несъблюдаване на принципа за демократичност на избора/**.

Освен разпоредбите на специалния закон **/ЗТДСОГГ/** за административно-териториалното устройство на Столичната община, при конкретното ѝ структуриране са валидни и отчасти са спазвани и изискванията на общия закон **/ЗАТУРБ/**. В това отношение този закон регламентира и **три конкретни условия**, които следва да се спазват при създаването на райони, а именно:

- наличие на население над 25 хиляди души в съответния район;

- възможност за райониране на територията в съответствие с действащия за съответния град ОГП /в случая за Столичната община това следва да бъде ОГП на гр. София, чийто обхват след изменението на Закона за ОГП вече съвпада с административните граници на Столичната община/. Също така необходимо е районирането да се извърши по трайни природогеографски или инфраструктурни делители, намиращи се в градската територия;

- на територията на бъдещия район е необходимо да съществува инфраструктура "с районно значение" за задоволяване на ежедневните, административните, социалните и санитарно-хигиенните потребности на населението. Без наличие на тази инфраструктура създаването на района, заедно с органите на самоуправление и съответните административни служби в него е необосновано и самоцелно.

И ако по отношение на първото условие не съществува противоречие между законовата норма и извършеното териториално райониране /с изключение на районите Панчарево и Банкя/, то не така стои въпросът за спазването на останалите две условия, нещо за което могат да се посочат редица несъответствия и сериозни отклонения. Това в редица случаи поставя под съмнение съществуването и нормалното функциониране на редица от създадените понастоящем райони на Столичната община.

За да бъде направен подробен анализ за управлението на градоустройственото развитие на територията на Столичната община в следващия етап на разработката би следвало от колективите, разработващи отделните системи да се вземат конкретните данни от опорните планове.

От материалите, с които се разполага трябва да бъде отбелязано следното:

- Все още липсва обобщена информация за общинската собственост. Належащо е да бъде разработен отделен план, като извадка от опорния план на който да бъдат отбелязани всички обекти общинска собственост.

- Необходимо е и изработването на актуална сборна схема на инженерните системи, с конкретни данни за състоянието на отделните системи по райони. До момента всяка система се разработва на база технически параметри, които са най-удобни за нейното проектиране, примерно за нуждите на управление и проектиране на водопроводната и канализационната системи територията на общината е разделена на 12 ВиК зони, за нуждите на транспортната безопасност на 171 транспортни района / **прил.№12 и №13**/.

- Липса на сборна схема за проектната готовност, т.е. графичен материал на който да бъдат отразени всички действащи подробни градоустройствени планове /ОЗРП/ с техните параметри. Наличната карто-схема на градоустройствени единици дава представа само за датата на одобряване на плана /**прил.№14**/

Съпоставяйки този картен материал с границите на административните райони е видно, че границите на тези единици не винаги съвпадат, същото е валидно и за транспортните райони и с единиците, които ползват останалите системи.

Всичко изложено до тук налага генералния извод, че управлението на градоустройствените процеси в общината може да става предимно централизирано, като има доста да се работи по създаване на информационна система и координация на звената, управляващи отделните системи.

Основни изводи и препоръки

1. По отношение на информационното обезпечаване на управление на територията би следвало:

- Да не се изчаква създаването на цялостната информационна система, а още от този момент да се наложат "технологии" за постоянно поддържане в актуално състояние на системите (дори и на "хартиен носител") на всички потребители, които са източник на информация. За целта на информационните системи е най-наложително да се разработи единна номенклатура и формати за графичните и цифровите бази данни с цел всички промени които ежедневно постъпват да могат да бъдат регистрирани в момента на изработване на актуалните бази данни и въвеждането на информационната система.

- Да се започне изработването на цифрови модели на тематичен картен материал за проектната и инвестиционна готовност на ниво градоустройствени единици.

- Да се ускори завършването на актуализацията на системата на кадастъра, която се явява базова за всички останали потребители, като предимствено се решат връзките ѝ с нотариата, службите "Общинска собственост" и фирмите, експлоатиращи инженерната инфраструктура.

- По отношение на инвестиционния процес следва:

- Да се намери по-тясна действена връзка между УАГ, районните администрации и отдел "Инвестиции" при СО - респективно ЕАД "Софинвест"

- Да се ускори реалното действие на "повишената стойност на терените" и от тук създаването на фонд "Благоустройство".

- Би могло да се помисли за въвеждането, преди възлагане на подробни градоустройствени проекти, на фаза "Проучвания за реализация", която да изясни възможностите за реално финансиране и реализация на тези проекти.

- По отношение на поддържането и реконструкцията на териториите и елементите на общинската собственост - на всяка цена следва да се осигури структура която да координира действията на фирмите, експлоатиращи инженерната инфраструктура, от една страна и от друга фирмите реализиращи ново строителството и тези експлоатационни предприятия.

● По отношение на съществуващото АТУ на Столичната община

Основните нормативни постановки и състоянието на АТУ в СО, дават основание да се направят редица изводи:

- При определяне районите в Столичната община и техните граници, макар и формално да са спазени законовите изисквания както на ЗАТУРБ, така и на ЗТДСОГГ, се наблюдават някои отклонения от техните разпоредби;

- Не навсякъде е спазено изискването районните граници да следват (да минават) по трайни природно географски или инфраструктурни делители;

- Границите на районите не навсякъде са съобразени с изградени градоустройствени структури (напр. част от жк "Надежда" преминава в район "Връбница");

- Нарушен е принципът на радиалната градска структура, при което части от чисто градски централни структури се съчетават в границите на района с части с "междинно градско застрояване";

- Границите на районите не следват реалното развитие на Столичната община. По-скоро те са съобразени с границите на бившите столични общини, определени субективно, на принципа на разпореждане "отгоре";

- При определяне на районните граници не е спазен принципа на субсидиаритета;

- При така определените районни граници проблемите, свързани с управлението, са различно структурирани и специфично дефинирани, независимо от това, че по Закон (ЗМСМА) те следва адекватно и еднакво да се решават и управляват.

В София с разработването на нов ОГП би следвало да се помисли и за ново административно деление на база исторически сложилите се градоустройствени единици и по естествени делители на територията с цел ясна класификация на различните нива на информация, проектиране и реализация на подробни градоустройствени планове, поддържане и реконструкция на съответните територии, както и на взимането на съответните управленски решения за това

Предстоящата реформа в АТУ на РБългария е предпоставка за отстраняване на слабостите по отношение на структурирането и управлението на Столичната община.

Принципите обаче, които ще се спазват, е необходимо да бъдат много добре формулирани в съответствие с целите, които ще се преследват.

2.3. ПРИРОДНИ УСЛОВИЯ И РЕСУРСИ

Материалът е пространно развит в тема №4.1. "Природни условия и ресурси", тема № 4.2. "Минерални води и хидротермални ресурси", тема № 4.3. "Събиране и систематизиране на наличните геоложки разработки на територията на София", тема № 4.4. "Събиране и систематизиране на хидроложки сондажни кладенци на територията на София" и тема № 5 "Ландшафт и растителност" фаза "Предварителни проучвания" от Програмата за изработване на ОГПСофия юни 1999г. и "Инженерногеолошко зонироване на територията на София със схема на геоложкия риск", "Актуално състояние на нивото на подземните води на територията на София и зонироването им в дълбочина" към Iва фаза: "Предварителен проект" "Прогнози за социалноикономическото и пространствено развитие".

Материалът по част "Природни условия и ресурси" са разработени с изключителна задълбоченост, а поради това и в значителен обем. Затова препратката към основните материали е от особено значение. Плановото задание може да се задоволи само с тяхното конспектиране.

2.3.1. Природни условия и ресурси

Проучването е събрало, обработило и анализиало информация за релефа, климата и биоклимата, водите, растителността и ландшафтите на територията на област град София.

В разделите за климата, биоклимата, водите и ландшафта, обяснителните текстове са разширени и представляват научно-приложни студии.

Разделът за релефа включва аналитични карти за морфометричните показатели:

- хоризонтално разчленение на релефа
- вертикално разчленение на релефа
- средни наклони на склоновете
- експозиция на склоновете.

Геоморфоложката карта и картата на геоморфоложкото райониране са синтезни, инвентаризационни карти, които трябва да послужат за оценка на релефа за нуждите на Плана.

Съставени са карти на интензитета на ерозионното разчленение и на почвената ерозия, които съдържат и оценъчни елементи.

За отразяване на интензивното антропогенно въздействие в изследваната област е съставена карта на типовете антропогенен релеф - инвентаризационна и синтезна карта на типовете антропогенен релеф - инвентаризационна и синтезна карта на съществуващите антропогенни изменения на релефа.

Разделът за климата включва карта на климатичните пояси и две оценъчни карти за нуждите на строителството и на отдиха и туризма. Придружават се от 20 таблици, където климатичните характеристики се дават осреднени за всички налични станции и по климатични пояси (котловинно дъно, нископланински, среднопланински и високопланински пояс).

Оценъчните карти са обобщени за отдиха и туризма и за строителството като цяло, поради което неизбежно са нивелирани.

Характеризирани са биоклиматичните условия.

Разделът за водите включва картата на отточния слой, карта на водоносността и водните ресурси и карта на хидроложкото райониране. Това са синтезни карти с оценъчен елемент. Придружени са от 7 таблици с информация за хидроложките показатели по станции.

Разделът за растителността съдържа информация за първичната и вторична растителност, потенциалната растителност и разпространението им в областта. Разделът съдържа и картата на защитените природни обекти, която може да се използва директно в Общия градоустройствен план.

Ландшафтните карти в разработката са две - типологична ландшафтна карта на областта и карта на ландшафтно-устройственото райониране на София.

Типологичната ландшафтна карта отразява не потенциалните, а реално съществуващите ландшафти, което е от съществено значение за териториално-устройственото планиране. Тя е изготвена на базата на съставената специално за нуждите на настоящата разработка приложна типологична ландшафтна класификация при използване на методиката на географската типология.

Така е постигнат максимално пригоден за целите на Общия градоустройствен план резултат.

Картата на ландшафтно-устройственото райониране е изготвена на регионален принцип, при отчитане на разнообразието на релефа, който се

явява едновременно водещ, и в същото време, най-устойчив на антропогенното въздействие в градски условия, природен ландшафтоформиращ компонент. В обяснителната записка са дадени кратки характеристики на природния комплекс във всяка ландшафтна единица.

2.3.2. Минерални води и хидрогеотермални ресурси

Разработката съдържа:

- Обобщени оценки и прогнози за разпространението, качествените характеристики и ресурсите на минералните (термоминералните) води, които се съдържат и възпроизвеждат в хидрогеоложкото пространство на Софийската котловина и склоновете на прилежащите планини;
- Основни пространствени, количествени, качествени и приложни (утилитарни) характеристики на известните и разкрити към момента 23 находища на минерални води в земите на Софийска община;
- Идеи и насоки за пълноценно и многопланово (комплексно) използване на хидрогеотермалните богатства на София в социално-икономическия живот на града и бита на неговите граждани;
- Директиви на Общия градоустройствен план за третиране на минералните води и хидрогеотермалните ресурси в Столичното пространство през следващите етапи на проекта.

Обобщени оценки за минералните води и техните ресурси

В недрата на почти цялата градска територия се съдържат и репродуцират термоминерални води с различни приложни качества.

Очертани са обособени задачи на формиране и разпространение на 8-10 типа минерални води с различни химични, физични и приложни характеристики.

В североизточната част на градското пространство минералните води са акумулирани в стратифицирани (пластово-артезиански) водоносни структури, които могат да се разкриват и усвояват чрез сондажи по цялото протежение на съответния термоносен пласт и в рамките на неговите експлоатационни ресурси.

В по-голямата югозападна част на градската територия разкритите и потенциални находища на минералните води са привързани към нестратифицирани разломно-пукнатинни структури, които се идентифицират и разкриват по-трудно.

Извлекваемите хидротермални ресурси на Софийския термоводоносен басейн се оценяват на 400-500 л/сек разнородни по състав термоминерални води и 40-50 Мвт (мегавата) геотермална енергия.

Около 80% от този потенциал е в териториалния обхват на Столична община. Към момента в земите на общината се разкриват 23 обособени находища на

минерални води, от които само 8 се появяват на повърхността чрез естествени извори.

В развитието на проекта за Общ градоустройствен план на София може да се залага на експлоатация (усвояване) на 30-35 обособени или спрегнати хидрогеоложки находища с общ среден добив на минерални води около 400 л/сек.

На този етап конкретни оценки и характеристики за ресурсите и насоките за усвояване се представят само за разкритие 23 находища. От тях понастоящем се добиват 156 л/сек минерални води и допълнително могат да се извличат още 144 л/сек.

Насоки за ефективно и многопластово използване на хидротермалните ресурси в социално-икономическия живот на София

Обосновават се и се конкретизират (за всяко находище) следните възможни направления за усвояване на водите:

- Развитие на курортно-лечебна и рехабилитационна дейност;
- Развитие на многофункционални крайградски и вътрешноградски водолечебно-оздравителни центрове и заведения;
- Развитие на крайградски и вътрешноградски заведения за активен отдих;
- Развитие на водоналивна (бутилираща) промишленост;
- Геотермално отопление и кондициониране на водолечебно-оздравителни, рекреационни, туристически и други заведения;
- Спомагателни стопанства от геотермални оранжерии, ферми за аквакултури и промишлено рибовъдство;
- Хидрогеотермални природо-научни атракции;
- Обезпечаване на столичното население със здравословна минерална вода за пиене и готвене при екстремални и бедствени ситуации.

Директиви за третиране на минералните води и хидрогеотермалните ресурси през следващите етапи на Общия градоустройствен план:

- Детайлизиране на границите и екологичния статус на разкритите и идентифицирани находища на минерални води върху едромасщабна картографска основа;
- Прецизиране и детайлизиране на всички важни за Общия градоустройствен план характеристики на хидрогеотермалните находища и техните естествени и сондажни водоизточници;
- Преоценка на структурата, съдържанието, функцията и развитието на съществуващите средища и заведения за използване на минерални води с оглед на новите общественно-икономически условия;
- Избор на пространства, терени и градоустройствени решения за ситуиране и развитие на центрове, заведения и други обекти, свързани с

използването на минералните води в градското и извънградско пространство;

- Обосноваване на необходими за Общия градоустройствен план решения на Столична община относно формите и условията за придобиване на права за изграждане и развитие на центрове, заведения и предприятия за ползване на минерални води и хидрогеотермални ресурси в общинската територия.

2.3.3. Анализ и оценка на наличната геоложка информация за зонирание на територията на София

Проучването има за цел да оцени инженерногеоложката изученост на територията на София. Използвани са и са обработени публикувани данни и архивна налична информация.

От публикациите са проучени онези, които третираат проблеми, свързани със състава, състоянието и свойствата на литоложките разновидности и процесите, които протичат в повърхностната зона на литосферата.

Използваната сондажна информация се разделя на три групи.

В **първата** се отнасят сондажите, преминали цялата дебелина на неогенкватерния запълнител на котловината.

Втората група включва плитките сондажи, с които се характеризират инженерногеоложките условия на конкретни строителни площадки.

В **третата** се отнасят предимно хидроложките сондажи.

Извадката е оптимална по отношение на гъстота на сондажите, дълбочина и опробване. Общият брой на сондажните изработки е 835. Гъстотата им не е равномерна най-гъста е в ЦГЧ, но е оскъдна около малките селища и в периферията на котловината.

Физикоматематическите показатели на строителните почви са определени чрез статистическа обработка на публикувани, архивни и собствени данни. Статистиката на данните позволява да се определят средните стойности, квадратичното отклонение и коефициента на вариация на основните физикомеханични показатели на различните инженерногеоложки разновидности.

Анализът дава основание за следните изводи:

- Софийската котловина е млада, тектонски активна грабенова структура, която има сложен строеж и проявява съвременна активност. Най-сериозна опасност за района са земетресенията от местни огнища, чийто магнитут достига 7,0;
- Неогенкватернерния запълнител, състоящ се от глини, пясъци и чакъли, има силно изменяща се дебелина от 30м. в центъра на София до 1 200м. в района на Елин Пелин. Седиментите се характеризират с бърза фациална изменчивост в хоризонтална и вертикална посока. Това е валидно и за физикомеханичните им свойства;

- Проявени са голям брой разрушителни и неблагоприятни физикогеоложки процеси. По периферията на котловината и по речнодолинните склонове преобладават гравитационните процеси, а в централните части тези, свързани с колебанията на плитките води и слаби почви;
- Съществено място при формирането на свойствата на почвите от повърхностната зона заема техногенната дейност. Натрупваният културен слой от насипи, хвостохранилища, промишлени, битови и строителни отпадъци е неблагоприятна основа за строителство;
- За опазване на силно уязвимата от природни разрушителни процеси урбанизирана среда е необходимо **продължаване и детайлизиране на геоложките проучвания, отнасящи се до поточно и надеждно прогнозиране, намаляване и предотвратяване на последствията от природни бедствия.**

2.3.4. **Актуално състояние на нивата на подземните води на територията на София и зонирването им в дълбочина. Естествени и антропогенни фактори, влияещи върху нивото на подземните води.**

От антропогенните фактори найважни са: изкуствените понижения на нивата в баластриерите на р."Искър", депресионните ореоли, на които оказват влияние на не малка територия и черпещите сондажи и кладенци на територията на гр.София. Болшинството от тях действат при прекъснат режим на работа, експлоатират подълбоки хоризонти, така че тяхното влияние не е голямо.

От естествените фактори, валежите оказват найголямо влияние върху нивата на подземните води. Многогодишните наблюдения на количеството на падналите валежи на територията на гр.София и Софийската котловина налагат следните изводи:

- наймного средногодишни валежи падат на територията на кв. "Горна баня" 786 мм.;
- наймалко средногодишни валежи падат на територията на кв. "Биримирци" 511 мм.;
- наймного валежи падат през месеците май и юни 8086 мм;
- наймалко валежи падат през месеците януари, февруари и март 3237 мм.

Направените замери на водни нива през 1998 и 1999г. налагат следните изводи:

- разликата между найниската и найвисоката стойност на замерите на водни нива в годишен аспект не надвишава един метър. Изключение правят някои райони извън гъсто застроената градска част в източна посока, където разликите достигат от 1,12 до 2,18м. източната част на кварталите: "Чепинци", "Враждебна", "Аерогарата" и "Бусманци";

За останалите квартали разликите са:

- Костинброд 0,28 м.

- Люлин 0,15 м.
- Обеля 0,20 м.
- Връбница 0,32 м.
- Бъкстон 0,48 м.
- Банкя 0,25 м.
- Требич 0,25 м.
- Волюяк 0,20 м.
- Мрамор 0,59 м.
- Световрачане 0,48 м.
- Чепинци 0,85 м.
- Дружба 0,92 м.
- Враждебна 0,82 м.
- Казичане 0,54 м.
- Кривина 0,65 м.

При поголеми стойности на количествата на падналите валежи или респективно при поголеми засушливи периоди, тези разлики ще се увеличат.

На базата на интерпретирането на голям обем фактически материал е съставена карта по дълбочина на залягане на подземните води в М 1:10000. Картата е датайлизирана със стъпка между отделните зони от един метър.

Обхванати са води с дълбочина на залягане от 1 до 8 м. и >8м. от повърхността.

Изнесените данни са привързани с max. и min количество на падналите валежи.

2.3.5. Ландшафт и растителност

Разработката съдържа:

в картни материали:

- съвременна (вторична) ландшафтна структура на територията;
- типове ландшафти в градска среда;
- типология на ландшафтите;
- СО в структурата на регионалното ландшафтно райониране;
- карта на растителността;
- защитени природни територии и обекти;
- единни режими за устройство на територията на СО.

в текстов материал:

1. Урбоекологически предпоставки на компонентите ландшафт, растителност и защитени природни територии и обекти. Анализирана е информационната обезпеченост и методическите подходи за анализа и оценката на урбоекологическите условия.
2. Ландшафт. Разгледан е в следната последователност:
 - ландшафтноекологически анализ определена е територията на СО, съгласно "Ландшафтното райониране на страната" и концепцията за "Ландшафтни райони", в които са включени територии на СО. За всеки ландшафтен район са посочени

трупите ландшафти, които го изграждат според типологичната ландшафтна диференциация на България. Характеризирани са 13 групи ландшафти;

- ландшафтноекологична диагноза оценя пригодността и свойствата на отделните регионални ландшафтни единици по ландшафтни райони, както и изграждащите ги групи ландшафти на територията на СО;
- ландшафтноекологически синтез съвременна (вторична) ландшафтна структура. В териториалния обхват на СО участват 47 вида ландшафти с различно разпределение по площ и структура, обединени в четири ясно диференцирани ландшафтни регионални класа.

3. Защитени природни територии и обекти обхваща анализ, диагноза и синтез. Отчетено е тяхното състояние и са дадени предложения за промени в статута. Разгледано е влиянието на законите за собствеността върху структурата и характера им. Направено е предложение за оптимизиране на мрежата от ЗПТО.
4. Състояние и особености на горскорастителните ресурси обхваща анализ, диагноза и синтез за територии от горския фонд на територията на СО. Териториите са анализирани чрез таксационните характеристики по 10 показателя, както следва:
 - по вид на земите и вид на горите;
 - по класове и подкласове на възраст;
 - по дървесни видове и възраст;
 - по дървесни видове и бонитет;
 - по видове насаждения и бонитет;
 - по пълнота и класове на възраст;
 - по типове месторастения;
 - по надморска височина;
 - по изложение на терена;
 - по наклони на терена.

Диагнозата е направена като оценка на таксационните елементи на съществуващата горскодървесна растителност на изискванията на отделните видове дейности на Генплана на София по 14 показателя. Под формата на синтез по посочените 10 показателя са очертани горскодървесни ресурси на планините: Лозенска, Плана, Витоша, Люлин и Софийска Стара планина.

5. Ботаникогеографска структура на растителността обхваща анализ, диагноза и синтез на фитоценотичния потенциал на територията на СО. Направено е ботаникогеографското райониране в обхвата на ботаникогеографските окръзи:
Витошки;
Софийско Крайщенски;
Западнобалкански.

Установените *синтаксони* са съобразно с пояското разпределение на растителната покривка. За всеки ботаникогеографски окръг е направен списък на редките, застрашените, защитените и ендемични видове. Разработени са насоки за подобряване на растителните ресурси и предложение за обособяване на биоактивните ядра.

6. Единни режими за устройство на територията разработени са като синтезиран материал и включват 3 макрорежима, 7 основни режима и 14 режима. Тяхната цел е при устройството на територията да служат като ограничители.
7. Насоки на функционално зониране представено е като специфично моделиране на територията от гледна точка на състава, структурата и съдържанието на ландшафта и растителността и тяхната специфична роля за ОГПСофия. Територията на СО е диференцирана в три групи типове функционални зони от гледна точка на ландшафта и растителността:
 - зони с ограничено стопанско усвояване и максимално опазване на природната среда – тя обхваща три групи територии;
 - зони с екстензивно усвояване. В нея са диференцирани 4 групи територии;
 - зони с интензивно стопанско и градоустройствено усвояване, в които са включени три групи територии.

2.4. ДЕМОГРАФСКО РАЗВИТИЕ И ОСНОВНА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ЧОВЕШКИТЕ РЕСУРСИ

Материалът е извлечение от тематичното проучване "Демографско развитие състояние и тенденции", разработен от колектив с ръководител проф. д-р Гешо Гешев, май 1999г.

2.1.Общи данни

Към 31.12.1997 г. населението на Столична община е 1,199,708 души, от които 567,773 мъже и 622,774 жени. На територията на общината са разположени 38 населени места, в т.ч. 4 града и 34 села. Броят на кметствата в общината е 34. Структура на населението

по населени места е показано в таблица 1.

Таблица 1

НАСЕЛЕНИЕ НА ОБЛАСТ СОФИЯ-ГРАД ПО НАСЕЛЕНИ МЕСТА

Населени места	Преброено постоянно население		Изчислено население към 31.12.		
	1985	1992	1996	1997	1998
Област	1189641	1188563	1189043	1190547	1199708
София					
Общо в	1146657	1138894	1137893	1139366	1148114
градовете					
гр.Баня	7624	7557	8213	8342	8604

гр.Бухово	3973	3043	3277	3286	3297
гр.Н.Искър	14135	13369	13556	13570	13911
гр.София	1120925	1114925	1112847	1114168	1122302
Общо селата	в 55062	51232	51150	51181	51594
с.Балша	794	697	678	674	676
с.Бистрица	3546	3466	3532	3568	3632
с.Бусманци	2126	1644	1738	1721	1735
с.Владая	3408	3185	3265	3285	3223
с.Войнеговци	457	445	431	441	444
с.Волюяк	2551	2389	2490	2484	2560
с.Герман	2058	2030	1971	1992	2004
с.Г.Богров	1619	1240	1254	1233	1260
с.Доброславци	1166	984	950	937	964
с.Д.Богров	1430	1281	1230	1219	1215
с.Д.Пасарел	1414	1339	1298	1287	1289
с.Железница	1793	1643	1637	1639	1623
с.Желява	717	553	533	531	532
с.Житен	533	454	442	462	469
с.Иваняне	567	585	600	610	620
с.Казичене	4134	4496	4458	4522	4621
с.Клисура	108	86	83	74	75
с.Кокаляне	1389	1332	1366	1376	1401
с.Кривина	1659	1471	1412	1394	1389
с.Кубратово	773	575	548	549	547
с.Кътина	924	829	848	856	843
с.Лозен	5606	5421	5264	5246	5236
с.Локорско	635	578	579	571	554
с.М.Бучино	383	332	336	340	339
с.Мировяне	1350	1267	1291	1294	1323
с.Мрамор	1946	1854	1848	1869	1889
с.Мърчаево	1139	1159	1155	1175	1185
с.Негован	1449	1355	1335	1312	1312
с.Панчарево	1790	1687	1675	1687	1671

с.Плана	196	171	149	141	130
с.Подгумер	937	792	783	746	742
с.Световраче не	1989	2183	2441	2426	2438
с.Чепинци	2653	2513	2471	2479	2489
с.Яна	1823	1196	1059	1041	1064

За периода 1946 - 1992 г. населението на общината се е увеличило 2,3 пъти, предимно за сметка на механичния прираст на гр.София от цялата страна вследствие ускореното превръщане на града в индустриален център. Намаляването на населението в страната вследствие на дълбоката икономическа криза и изселническите вълни засягат в малка степен област София - за последните 15 години постоянното население се стабилизира на около 1.2 млн. жители. Наблюдава се тенденция на нарастване на временно пребиваващите в столицата с цел работа или упражняване на търговска дейност или извършване на услуги. По експертна оценка, броят на чужденците, упражняващи търговска дейност надвишава 4,000 души. Основните демографски показатели са представени в таблицата, която следва:

ОСНОВНИ ДЕМОГРАФСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 2

Показатели	1980 г.	1985 г.	1994 г.	1995 г.	1996 г.	1997 г.
Гъстота на населението	826.5	916.8	909.2	909.9	907.1	908.3
Съотн. Жени на 1000 мъже	1110	1066	1085	1090	1092	1097
Коеф. На възр. Зависимост	40.3	41.2	43.1	42.7	42.3	41.9
Темп на демографско остаряване	100.3	104.4	100.9	100.3	99.5	99.2
Раждаемост (на 1000 души)	13.8	12.1	8.6	7.9	7.9	7.2
Смъртност (на 1000 души)	8.7	9.3	11.5	11.9	12.1	12.8
Естествен прираст (на 1000 души)	5.1	2.8	-2.9	-4	-4.2	-5.6
Брачност (на 1000 души)	9.6	7.8	5.2	5.5	5.2	5.0

Детска смъртност (на 1000 живород)	18. 9	13.4	12. 1	12. 9	12. 4	11. 7
------------------------------------	----------	------	----------	----------	----------	----------

Гъстотата на населението е 908.3 човека на квадратен километър, която е най-голяма за страната.

Възрастовата структура на населението по-благоприятна в сравнение с останалите райони на страната - родилните контингенти се оценяват на 27 % срещу 22 % контингент на старите хора.

Раждаемостта за последните 15 години е с трайна тенденция към намаление - от 13,8 на хиляда през 1980 г. до 7,2 на хиляда в края на 1997 година. Смъртността в града е с темп на покачване от 8,7 на хиляда през 1980 г. до 12,8 на хиляда през 1997 г. Детската смъртност за същия период намалява от 18,9 през 1980 г. до 11,7 на хиляда живородени в края на 1997 година.

Естественят прираст на населението от началото на 90-те години е с отрицателна величина и към края на 1997 г. има стойност -5,6. За сравнение, естественят прираст в 1980 г. е бил 5,1 на хиляда. Съотношението между половете е в рамките на 1090 - 1100 жени на 1000 мъже и прогнозата е това съотношение да достигне около 1060-1070 на хиляда към 2015 г. Темпът на демографско остаряване се изменя от 104.4 през 1985 г. на 99,2 през 1997 г. Коефициентът на възрастова зависи-мост е относително постоянен през последните 15 г. и е в границите 41,2 - 42,7 и прогнозата е да остане без съществени изменения през следващите 10 години.

Прогнозата за демографското развитие до 2030 г. е за стабилизиране на населението около 1.2 - 1.3 млн.души, въпреки намаляването на естествения прираст (очаквано - 6.8 на хиляда през 2030 г.) и при запазване привлекателността на големия град - механичния прираст се оценява на 7.2 на хиляда края на 30-годишния период.

2.2. Ретроспективен анализ на общото демографско развитие

При първото преброяване след Освобождението от 1880 г., т.е. е само 1 година след обявяването на София за столица, нейното население е 20 500 и вероятно се е удвоило за по-малко от две години. В рамките на сегашната община тогава градът е обхващал едва 40 % от населението, докато сега (1997 г.) то е 93,6 %. За целия период от Освобождението до наши дни населението на София се е увеличило 57 пъти, докато за същото време населението на страната се е увеличило само 4 пъти.

Отначало градското ядро е разположено в сегашния център, в по-тесен пояс от централната градска зона. На около 3-4 км са разположени исторически съществуващите самостоятелни населени места (села), които се запазват дори до края на 40-те години. Населението на София нараства за този период с най-високите темпове, характерни за столици на латиноамериканските и африканските страни през 60-те години. По приблизителни изчисления от общия прираст на населението на градовете в страната София е обхващала около 50-55 %. Този демографски феномен проличава от следните данни:

докато населението на София е нараснало 18 пъти за периода 1880-1946 г., то за останалите големи градове (регионални центрове) Пловдив, Варна, Русе, Бургас, Стара Загора и Плевен - около 3,8 пъти. За същия период всички останали градове са имали само 12 % прираст, който е значително по-малък от възможния естествен прираст на населението им. Високите темпове на нарастване на населението на София продължават до края на 50-те години, след което спадат значително, като на преден план изпъкват останалите формиращи се регионални центрове. Те впоследствие преминават в категория на големи градове.

Ако се проследи индекса на нарастването на населението на София от началото до края на изминаващия 20 век (табл.1), като че ли се потвърждава теорията на Дж.Форестър за цикличното развитие на града: бурен растеж, застой и упадък. В настоящия момент и по-точно от средата на 80-те години София навлиза в цикъл на застой, но дали ще навлезе в упадък от демографска гледна точка ще зависи от това доколко нашата столица ще придобие регионална европейска значимост. Освен това в понятието "упадък" се влага само намаление на населението, без да се включва разселването. За София, с най-голямата демографска маса, няма предпоставки за дезинтегриране на разселването, което в рамките на демографския срив за страната запазва своя устойчив характер.

Таблица 3

Нарастване на населението на област София (според сегашния териториален обхват)

Година на преброяване	Брой на населението			Абсолютно нарастване			Индекс на нарастване при база предходната година на преброяване		
	общо		в т.ч.	общо		в т.ч.			
		ядро	зона	ядро	зона	общо	ядро	зона	
1900	111101	67789	43312	-	-	-	100,0	100,0	100,0
1910	158901	102812	56089	47800	35023	12777	143,0	151,7	129,5
1920	225086	154025	71061	66185	51213	14972	141,7	149,8	126,7
1926	295538	213002	82530	70452	58977	11475	131,3	138,3	116,1

1934	400705	287095	113610	105167	74093	31074	135,6	134,8	137,6
1946	252710	366801	159909	12005	79706	45299	131,2	127,8	139,9
1956	724603	593113	131490	198893	226312	-27419	137,8	161,7	82,7
1965	905287	801111	104176	180684	207998	-27314	124,9	135,1	79,2
1975	107674 1	967214	109527	171454	166103	5351	118,9	120,7	105,1
1985	120171 9	112092 5	80794	124978	153711	-28733	111,6	115,9	73,8
1992	1190126	111492 5	75201	-11593	-6000	-5593	99,0	99,5	93,1
Общо за перио да	-	-	-	107902 5	1047136	31889	1071,2	1644,6	173,6
в т.ч. год.на макс.н араст в.	1985	1985	1946	109061 8	1117136	115597	1081,6	1653,5	366,9

За седемгодишния период между последните две преброявания (1985-1992) успоредно с общото намаление на населението в страната намалява и населението на областта с 11,6 хил.души или с 1,0 % (при 5,2 % общо за страната). Един по-съществен извод се откроява от представените в таблицата данни. Единствено Столичната община запазва броя на населението си през последното десетилетие на фона на непознатия в демографската история на България срив на населението, започнал от началото на 90-те години и отличаващ се с огромния си размер. Само за девет години страната ни е загубила над 750 хил.души. Във всички останали области населението намалява. По брой на населението си България се е върнала на равнището в края на 1965 г., но тогава тенденцията в развитието е била към стабилно, постоянно увеличение с около 55 хил.души годишно.

В края на 1998 г. в градовете на общината (Банкя, Бухово, Нови Искър, София) живеят 1148 хил.души, а в селата 51594 души. В сравнение с 4.12.1992 г. градското население се е увеличило с 9220 души, като увеличението се е реализирало главно през последната година и главно за сметка на увеличението на населението на гр.София. В останалите три града на областта увеличението е с 1843 души, като над половината от него е в гр.Банкя.

Селското население за същия период се е увеличило само с 362 души. От представените в таблицата данни селата в състава на областта условно могат

да бъдат отнесени към три групи. Към първата се отнасят тези, в които се установява прираст на населението както спрямо 1992 г., така и през последните три години. В тази група попадат Бистрица, Владая, Кокаляне, Мировяне, Мрамор, Мърчаево и др. Заслужава да се отбележи фактът, че в повечето от тези села се установява прираст на населението и спрямо края на 1985 г. когато е проведено предпоследното преброяване. С други думи това са села с трайно проявяваща се тенденция на нарастване на живеещото в тях население. Към втората група могат да бъдат отнесени селата, в които броят на населението се запазва на едно постоянно равнище през последните няколко години - Бусманци, Долни Пасарел, Балша, Кубратово, Мало Бучино и др. Съществуват и села, в които се наблюдава трайно намаление на населението през периода 1992-1998 г. Към тази група се отнасят селата: Долни Богров, Кривина, Лозен, Локорско, Плана, Подгумер.

Още преди Втората световна война се заражда субурбанизацията в околградската зона на София главно по основните транспортни лъкове и предимно ж.п.линиите, където са изградени големите промишлени предприятия и складови зони. Това са и първите признаци за формиране на агломерационната зона на София. Териториалното нарастване на населението на градското ядро довежда до пространствено разширение на компактната градска територия (табл.3). От средата на 40-те до началото на 60-те години се осъществява сливането на всички дотогава самостоятелни административни териториални единици (села), отстоящи на 4-5 до 7-8 км от центъра към административния териториален обхват на столичния град.

Изграждането на големите жилищни комплекси през 70-те години върху землищата на съседни села (които почти се сляха с тях) наложи административното им приобщаване към градското ядро. Фактически София се развива като единен град, но по урбанистичен пространствен модел, който може да приеме една класификация на агломерирана централизация, предопределена от морфографската обстановка, напълно ограничаваща развитието на "сателити" от съществуващата селищна мрежа в зоната на влияние на София. В тази връзка не са реални всякакви опити за прилагане на класическите модели за градски столични агломерации и от сегашното пространствено оформяне на Софийската агломерация да се прави извод и аналогия за незряло първоначално оформяне на урбанистичната система. Всъщност формалният моноцентричен характер на разселване в ядрото, трябва да се разглежда като ефект на агломерирано разпределение в общия единен град с обособени градски териториални системи (агломерирани сателити на градското ядро), които заемат по-голяма част от разпределението на населението. Достигнатият териториален обхват със среден радиус на разселване 6,22 км в издължената ос северозапад-югоизток (вкл.Горубляне до 12 км от центъра) не трябва да се прескочи в бъдещото териториално устройство на София.

От табл.3 се установява, че в периода на присъединяването на села към градското ядро дори само статичното причисляване на населението към момента на присъединяването на селата заема 23,5 % от общия демографски прираст на София при 9,7 % за големите, 7,5 % за средните и 6,1 % за малките градове. Но за сметка на това върху територията на присъединените села е разпределено около 50-60 % от общото население на столицата.

В сравнение с избрани европейски столици, София е имала един от най-високите темпове на нарастване през 50-те и 60-те години, но през 90-те години тя не се различава от тях с проявата на демографска стагнация, предизвикана от отрицателния естествен прираст.

Докато през десетилетията 1956-1965 и 1965-1975 г. населението на София се е увеличавало с най-ниските темпове сред градовете в страната с над 10 хил. човека, то неочаквано за периода 1975-1985 г. надвиши средногодишния прираст на градовете с население от 10 до 20 и от 20 до 50 хил., като се изравни със средния темп на нарастването на градското население.

В края на 80-те години както всички градове, така и София преминава в стагнация към нулев прираст, а през 90-те вече отрицателният им естествен прираст не може да се покрие от миграция.

2.3. Териториално разпределение на населението

Възприетите 24 столични общински района могат да послужат за оценка на териториалното разпределение на населението, за да се очертаят типовете на разселване със съответните демографски териториални модули (гъстота, възрастова, семейна структура, миграционно поведение и т.н.). Но за сегашните райони има информация само от двете последни преброявания (1985 и 1992 г.), т.е. не могат да отразят изключителната динамика във вътрешноградското разселване, характерно от средата на 60-те до средата на 70-те години (табл.4). Независимо от краткия период се очертават и за нашата столица същите тенденции на разселване в отделните пояси на ядрото, които са характерни за големите западноевропейски градове по-рано с 15-20 години. Специфичното за тези градове е дезурбанизацията на традиционното ядро и нарастване на населението в агломерационната зона, като от средата на 80-те години отново започва едно бавно и слабо възвръщане на обитатели към ядрото, което е определено за реурбанизацията.

В София от началото на 70-те години се очертава тенденция на слаба дезурбанизация на централната градска част, като прирастът на новите поколения от старите обитатели, се пренася в новите градски райони. Поначало София като милионен град притежава в много голяма степен функции на обитаване в централната градска зона. Напълно сме убедени, че през преходния период централната градска зона продължава да се "обезлюдява" с по-големи мащаби, тъй като в нея се оформя ускорено недоразвитата преди това бизнес среда от всички нива и с международен характер.

В рамките на районите, които обхващат части от централната градска зона се наблюдава едно значително намаляване на населението. Само за по-малко от 7 години почти един 70-хиляден град е "изчезнал" от тази част (приблизително двукилометровият обхват от площад "Св.Неделя"). При това значително намаляване на обитателите в централната зона, тя остава с гъстота над два пъти от почти вече уплътнените със застрояване райони "Младост" и "Люлин".

Сравнително е по-широка дисперсията за намаляване на населението, което обхваща 18 района. От останалите 6 района, в които нараства населението, три от тях (Овча купел, Връбница и Искър) имат прираст около 53 хил.човека, а за Овча купел - превъзхожда обитателите към 1985 г. Същите тези райони са сравнително най-ниско населени, защото включват периферни квартали, дори по едно село, които смъкват рязко този показател. Но в чертите на строителната градска територия съществува потенциал за нарастване на обитателите.

През последните 7-8 години са настъпили и някои значителни промени в притока на население в 3-4 км. зона в нейните югозападни, южни, югоизточни и източни части на София, които в условията на свободен пазар на жилища се оказаха най-атрактивни за жилищно застрояване.

Дори ако броят на населението на столицата се запази или започне да намалява, вътрешноградските промени в разселването ще продължават непрекъснато, тъй като са свързани с реконструкцията на селищната територия.

2. 4.Образователна структура

Образователното равнище на столицата се отличава рязко от това на останалите области на страната. С преброяването от 1992 г. се установи, че 37,5 % от населението с висше образование живее в област София (табл.5).

Таблица 4

Образователна структура на работната сила в гр. София

	Икономически активни лица по ниво на образование	България	Гр.София
1.	С висше образование		
	Брой	488839	167927
	% от активното население	12.4	30.5
2.	С полувисше образование		
	Брой	202189	32090
	% от активното население	5.1	5.8
3.	Със средно специално образование		
	Брой	1024183	164798
	% от активното население	26.0	30.0
4.	Със средно гимназиално образование		
	Брой	916672	117489
	% от активното население	23.3	21.3
5.	Под средно образование		
	Брой	1300605	68328
	% от активното население	33.2	12.4

Ако изключим София от общата сума за страната се оказва, че делът на висшистите за нея спада на 5,8 %.

Районите на София отразяват изключителни контрасти в образователното равнище на населението. Очертават се 5 района, в които делът на населението с висше образование е средно 40 %, дато за Средец е 46-47 %. Втора група с над средното равнище на общината се формира от районите Красно село (32-33 %) и Младост (27-28 %). Още 9 района отразяват средното ниво на общината, а 4 района със села от околорадската зона - Панчарево, Нови Искър, Кремиковци и Банкя - само с по няколко процента (от 4-5 до 10 %).

С разпределението на населението със средно образование до известна степен се изглаждат районните различия. В новите райони делът на среднистите е сравнително по-висок, което е свързано и с миграцията на изпълнителски кадри в миналото и особено от средата на 60-те до края на 70-те години.

2.5. Етнически и религиозен състав

Въз основа на последното преброяване София е най-хомогенната етническа област, в която българският субстанционен елемент е 96,3 % при 85,7 % за страната (табл.6).

От т.нар. "други" етнически групи, трябва да се посочи, че над 80 % от евреите и половината от арменците са в столицата.

По-голям интерес представлява циганската общност. Официално са се самоопределили като такива само 13900 човека. Тази численост е неколкостранно по-голяма и вероятно при следващото преброяване това ще се установи. С разглеждането на циганските етнически групи не се цели непременно им идентифициране с оглед на отделянето им от другите общности. Във връзка с устройственото планиране по-важно е тяхното разпределение в съществуващите "гета", които самите роми са обособили в различните части на града. Проблемът се състои в това, че в тези гета условията за живот са изключително неблагоприятни, при което средата е криминализирана, възпитанието на децата и образованието е напълно компрометирано. В областният план за регионално развитие трябва да се оформи като самостоятелен проект изграждането на жилища, които да запазят културните традиции на циганските общности като им създадат нормални условия и за интегритет към останалите общности.

Циганските общности са разположени в сравнително компактни групи в няколко района, както следва:

1. район "Красна поляна" - около 14000 човека, от които 1500 - 2000 българи само в квартал "Факултета". Към тях трябва да се прибавят още около 1500 до 2000 души край бул."Константин Величков" и съседните терени, както и 2000 души в квартал "Татарли".
2. район "Слатина" - 6232 души в квартал "Хр.Ботев", което прави около 10 % от населението на района;
3. район "Люлин" и по-специално квартал "Филиповци" с около 2000 човека. Освен тях на улица "35" в Люлин в 17 бараки обитават 50 семейства, т.е. още около 300-350 души.

Според ражданията и умираанията сред циганската общност по данни за кв.Филиповци, може да се предполага, че раждаемостта е около 25-28/1000, а смъртността е 7-8/1000. Вероятно естественият прираст на циганската общност се очертава около 20/1000. При следващи проучвания ще се съставят обосновани оценки за естественото развитие на циганската етническа група, за да се предвиди нейното жилищно и комунално устройство.

2.5. ОБИТАВАНЕ И ЖИЛИЩЕН ФОНД

Материалът е извлечение на специализираното проучване “Обитаване и жилищен фонд - анализ и диагноза на съществуващото положение”, разработен от колектив с ръководител н.с.арх. Стойчо Мотев, май 1999 г.

Характеристика на жилищния фонд

Фондът се характеризира по четири основни конструктивни типа на сградите, в които се намират съответен брой жилища:

- панелни ;
- стоманобетонни - всички останали индустриализирани системи и монолитните, скелетни, стоманобетонни конструкции;
- масивни - всички с носещи стени (без паянтовете);
- паянтови - в тази група са включени и полумасивните.

В София - компактен град са останали около 1500 паянтови жилища (0,3 %). Относително висок дял на наследени паянтови жилища има в районите Възраждане (1,5 %), Овча купел (1,5 %) и Витоша (1,3 %).

Делът на панелните сгради е 46,4 % в компактният град. “Рекордьори” по дял на панелите са районите Искър (84,2 %), Студентска (80,7 %), Надежда (75,5 %), Люлин (73,8 %).

Като цяло конструктивната надеждност на фонда се представя от групата на жилища в стоманобетонни сгради. Това са само 32,7 % от всички жилища. Ако в близките 5-10 години се обновят и панелните сгради, през следващите 30 години София ще може да разчита на 80-90 % от сегашния си жилищен фонд.

Етажност

Всяко 5-то жилище в компактният град е в сграда до 3 етажа. “Най-ниски” райони са Нови Искър (100 %), Витоша (71,6 %), Сердика (46,2 %), Възраждане (33 %).

Високоетажните сгради съдържат 67,6 % от жилищата в компактният град. Най-голям дял жилища в сгради с 6-8 етажа има в Студентска (75 %), Искър

(62,3 %), Люлин (58,4 %) и Младост (52,2 %). В сгради с 9 и повече етажа са 24 % от жилищата. Младост, Овча купел, Люлин, Искър, Илинден, Възраждане - това са районите с най-голям относителен дял на такива жилища.

Стайност

Структурата на фонда по стайност не съответства на структурата на домакинствата. Над 60 % от жилищата са едно- и двустайни. Жилища с 4 и повече стаи са само 6,8 %. Малките жилища перобладават в комплексите, а големите - в центъра и приобщените в компакния град села.

Възраст

Около 30 % от общия фонд е на възраст под 30 години. Под 40 год. са 48,5 % от жилищата. Само 4 % е наследеният отпреди 1919 год. фонд. Ниските темпове на ново строителство през последните 9 години създават предпоставка за “застаряване” на жилищния фонд. Лошото управление и поддържане са другият важен фактор за ускорена амортизация и “състаряване” на “вече не растяща, но бързо остаряваща столица”.

Благоустроеност

Статистиката отчита само 106 жилища без нито един от основните благоустройствени елементи (електричество, вода, канал отопление). Общата картина по отношение на наличност е доста благоприятна - 98,5 % жилища имат електричество, вода и канал. Само вглеждането в качествени аспекти като надеждност на инженерните инсталации и достъпност на съответните услуги може да помрачи картината на стандарта на софийските жилища.

Жилищно потребление

Изчислено на базата на общия наличен фонд, жилищното потребление в София е сравнимо с това на развитите западноевропейски страни. Към 1997 год. общият брой на жилищата (480580) е по-голям от този на домакинствата (472400) и на 1000 лица се падат по 403,6 жилища. Този факт дава основание на политиците да считат, че жилището не е приоритетен проблем.

По мнение на експертите, за база на жилищното потребление, а оттам и пресмятане на дефицитите, би трябвало да се използва само фонда от стандартни обитавани жилища, защото само той може да се счита за надежден подслон и реално (стандартно) жилищно потребление на обществото към определен момент. Този подход дава възможност да се отчитат и качествените аспекти на жилищния дефицит, които в настоящия момент са по-важни от количествените.

Жилищни потребности

Жилищните дефицити (излишъци) се определят като разлика между приети стандарти за жилищно потребление и действителното потребление. Жилищните дефицити се измерват с брой жилища, стаи и полезна жилищна

площ. Като основа за изчисляване на жилищните дефицити е приет само броя на обикновените, обитавани и годни за обитаване жилища.

Основавайки се на горните бележки, абсолютните жилищни дефицити за София към края на 1997 год. възлизат на:

- 19630 жилища при база целия фонд;
- 34844 жилища, ако се вземат предвид само обитаваните жилища;
- 53844 жилища, ако вземем предвид само годните (стандартните) жилища.

Що се отнася до дефицитите от площи, при 25,2 м² потребление на човек и 40,0 м² приет стандарт, те възлизат на 37 % средностатистически дефицит. Изводът е, че жилищата в София са твърде малки.

Дефицитът от стаи възлиза на 64333 стаи или 5,7 % от наличните във всички жилища.

Допълнителни фактори, пораждащи дефицити (включително финансови) са:

- морално и физически остарели жилища - 19000;
- жилища нуждаещи се от ремонт и обновяване - над 230000;
- жилища без основни благоустройствени елементи - 7800.

Бездомството е категоричен показател не само за остри жилищни дефицити. По експертно предложение за потенциално бездомни в София могат да се считат всички граждани, които живеят във:

- пренаселени жилища с 3 и повече лица на стая - 11282 граждани;
- примитивни жилища - 5058 граждани;
- осъдени да напуснат реституирани жилища - 5327 граждани.

Накрая, експертните оценки определят текущ дефицит от 60000 условни жилища.

Промени в структурата на жилищния фонд

Към 31.12.1997 год. жилищният фонд на София е наброявал 480 -580 хиляди жилища, от които:

- 62670 обществени (13,0 %) и
- 417910 частни (87,0 %)

През последните 50 години общественият сектор в България не е превишавал 16,0 % (17,0 % за София). Преходът предизвика две основни тенденции на структурни промени:

- прогресивно намаляване на обществения наемен сектор и
- поява на разрастващ се частен наемен сектор (все още не е официално наблюдаван и затова не може да се характеризира в детайли).

Устройствени и други проблеми на жилищните комплекси

Жилищните комплекси са специфичен проблем и предизвикателство за българската градоустройствена теория и практика и ще бъдат важна задача за следващите 10 - 20 години.

Накратко, техните проблеми произтичат от:

- функционална, комуникационна и пространствена неинтегрираност в заварената градска структура;
- недоизградена инфраструктура, особено в обслужващата и социалната сфера; това прави тези комплекси градове-спални, паразитни по отношение на големия град, без самостоятелен живот;
- реституирани терени, вклинени често между блоковете, влошаващи и компрометиращи пространствената идея на средата;
- липса на гаражи - предвидените подземни не са изградени, новопостроените етажни са като големи "мъртви" редици и обеми.
- големи празни пространства, неблагоустроени, неподдържани, стихийно усвоявани с бараки и несанкционирани сметища;
- липса на естествена културна и социално-психологическа "публична" среда за обитателите; най-градският, партерният етаж в жилищните блокове е мъртъв в културно отношение - липсва естествената за него - търговия, услуги, дребен бизнес;
- отчужденост на обитателите от средата им и усещане за временното им присъствие;
- липса на добри пространствени възможности и градоустройствена обезпеченост за реализиране на стопанска, търговска, културна и други инициативи на обитателите;
- лоши експлоатационни, топлотехнически, шумоизолационни и естетически качества на блоковете, амортизираност на инженерните инсталации;
- изоставяне или затруднения от страна на държавата и общината по отношение грижата и поддържането на средата; трайни тенденции към криминализиране на средата.

"Диагноза" на жилищния сектор

Обобщавайки резултатите от анализа, може да се постави следната "диагноза" на жилищния сектор в София:

- достъпността до жилище се влошава - отношението цена/доход нараства от 2,8 през 1989 до 10-18 през 1998 год.
- нормалното възпроизводство на жилищния сектор е спряно - новото строителство вече 8 години е под минималния критичен минимум от 2 жилища на 1000 човека;
- жилището е оставено на "произвола на пазара", който е достъпен за не повече от 10 % от потенциалните потребности;
- жилищният фонд деградира поради неадекватно управление и поддържане;
- държавата е абдикирала от икономическите си задължения към жилището - количеството на бюджетните разходи за жилища е изключително малко (около 1 %);
- липса на подходяща система за кредитиране и субсидиране.

На този фон се очертават следните мащабни проблеми:

- безпомощност на бездомните и крайно бедните;
- деградиране на фонда поради не поддържане;
- загуба на жилищен фонд поради нерегулирана трансформация в търговски фонд;

- новото строителство е под критичната граница за нормално възпроизводство на фонда;
- ниска платежоспособност;
- липса на достъпни жилища;
- неразвитост на жилищните пазари.

Основните изводи, имащи пряк устройствен адрес са:

- в близките 20 години София ще разчита основно на съществуващия фонд;
- панелните комплекси не могат да се разрушават - те трябва да бъдат реструктурирани и обновени;
- ресурсът, привличан в жилищния сектор е крайно недостатъчен; бъдещият генплан трябва да пледира /изисква активна и адекватна жилищна политика.

Заключение:

Потребностите от ново жилищно строителство за следващите 30 години могат да се поемат от резервите на сегашните ЗРП.

Допълнителен потенциален резерв съществува и в селата извън компактният град.

2.6. СЪСТОЯНИЕ И РАЗВИТИЕ НА ПЪРВИЧНИЯ И ВТОРИЧЕН СЕКТОР (МАТЕРИАЛНО ПРОИЗВОДСТВО) НА ГР. СОФИЯ И СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Материалът е извлечение от едноименното тематично проучване, изготвено от колектив с ръководител ст.н.с. д-р ик.н. Юлия Спиридонова.

Развитието на първичния сектор се представя от отраслите селско и горско стопанство. Териториалното разположение на тези отрасли е основно в околорадската част и следва логическото им предназначение на отрасли, обслужващи населението и рекреационната функция на града.

Анализът на факторите за развитие на селското и горското стопанства са:

- база за развитие на столичния град и обслужване на населението с продукти от първа необходимост; създаване на условия за затвърждаване на специализацията в областта на млечното животновъдство, зеленчукопроизводството и цвето-производството; важен източник на доходи в населените места извън централния град; фактор за поддържане на част от промишлената функция на град София и особено на хранително-вкусовата промишленост
- териториалният анализ води до заключението, че размерът и относителният дял на земите с окончателно приключил процес по възстановяване на собствеността е с едни от най-ниските стойности в страната. С възстановяването на собствеността върху земеделските земи средният размер на имотите е около 7 дка. С реализиране на доброволните делби съгл. Чл.17, ал.2 от ЗСПЗЗ, средният размер на имотите ще продължава да намалява, което поставя като особено актуален въпросът с комасацията на земята.
- Като противодействие на раздробяването на имотите или по-точно – на реставрирането на дребното фамилно самозадоволяващо се стопанство се явява нарастващият брой (съответно размер на земите) на регистрираните земеделски кооперации. Общият брой на регистрираните кооперации е 38.
- Специализацията на селското стопанство в областта на зеленчукопроизводството води до неговата териториална концентрация в районите, разположени между централната и

периферна част на областта, образуващи т.н. зеленчуков пояс около гр. София (селата Чепинци, Казичене, Кривина, Световрачене и др.).

- Развитието на животновъдството се характеризира с неравномерна концентрация на отглежданите видове животни в отделните софийски райони, в резултат на което са се оформили: райони с развито говедовъдство; райони с развито овцевъдство; райони с развито свиневъдство; райони с развито птицевъдство.
- Поради наличието на огромни територии от горския фонд, включени в националния парк "Витоша", в категории гори със специално предназначение, защитени гори, природни забележителности, исторически места и други, стопанското предназначение и дял в икономиката на Столична община постоянно спада.
- Горският фонд, като база за развитие на първичния сектор (отрасъл) придобива много поголямо значение за екологическото равновесие, отколкото за икономиката. Неговото поддържане, обновяване и развитие трябва с предимство да се съобразява с изискванията на ландшафното устройство и зелена система на града.
- Стопанските функции на разсадниците, оранжерии и парниците в много случаи са ликвидирани. Икономическото оживление дава основание да се очаква, че тези дейности ще се възстановят и ще бъдат включени удачно като елемент на зелената система.

Вторичният сектор включва отраслите промишленост и строителство. Основните изводи от анализа на тяхното икономическо и пространствено развитие са следните:

- Кризата в промишлеността и в останалите отрасли на икономиката доведе до значително снижаване на икономическия и промишлен потенциал на столицата и на неговото пропульсивно действие в околната територия. Намалено е и обратното взаимодействие от останалата територия към центъра и интеграцията на цялата територия по линия на останалите отрасли – селско стопанство, строителство и др.
- Липса на съвременен промишлен профил, който да кореспондира по един ефективен начин с останалите функции на столичния град.
- Характерът на досега осъществяваните структурни промени в промишлеността е неблагоприятен. Отраслите, които увеличават своя дял в структурата на промишлената продукция, принадлежат основно към добивната промишленост. Останалите отрасли постоянно намаляват своя дял. Нарастващият дял на добивната промишленост води до изчерпване на ресурсите на гр.София и нейната силна суровинна обвързаност, до екологически проблем и

нарушаване на равновесието на територията и на ресурсните баланси.

- Физическото изхабяване на дълготрайните материални активи е характерно не само за оборудването, но и за сградите, както и за общата производствена и инфраструктурна съоразеност на съществуващите производствени зони и производствена среда. Това налага нова политика по отношение на тяхното рехабилитиране, което следва да се превърне във важна задача на столичните власти и новия градоустройствен план.
- Хаотичното обрастване на града с малки предприятия и микропредприятия, което създава проблеми на устройственото развитие на града.
- Изоставане на гр. София по отношение позиционирането в процесите на глобализация и световната и регионална конкуренция на столичните градове.
- Липсата на адекватна национална и общинска политика за активизиране на бизнеса чрез подходящо изграждане на предприемаческа среда и инфраструктури с ново качество.
- Липса на симбиоза между образованието от високото ниво, изследователските институти и лаборатории, влияеща върху промяната на производствената структура на столицата и насочваща я към развитие на иновативни предприятия и зони за дейности от високите технологии.
- Консервативен характер и поведение на всички елементи на производствената и инфраструктурна среда.
- Недостиг на съвременно оборудвано пространство за привличане на чуждестранни и собствени инвеститори.
- Производствени зони, които се нуждаят от съществена рехабилитация и инфраструктурно превъзоражаване, за да посрещнат предизвикателствата на съвременните производства. Не напразно в чуждестранните инвестиции е висок дялът на инвестициите на "зелено" (на гола поляна), което свидетелства за значителното остаряване на предлаганите капиталови активи, не представляващи интерес за купувачите
- Липсата на добре екипирани пространства и широк парк от диверсифицирани офиси в престижни квартали, които да внесат необходимия нов импулс в развитието и обновяването на градската икономика.

- “Разхвърляна” дребна производствена активност, влияеща върху структурирането на пространството в града и върху качеството на предлаганата продукция и услуги.
- Разкъсване на функционалните връзки между отделните сфери, сектори и подсистеми, например между образование – наука – производство, между финансови услуги и формиране на стабилен кредитен ресурс, между образователна система и отсъствие на пазар за редица професии (например пазар за мениджърски услуги, което разрушава човешкия капитал) и т.н.
- Преплитането и обвързването на производствените и непроизводствени функции на столицата досега не дават основание за извода, че е налице определена синергия и ново качество на характерните производствени дейности или услуги, предоставяни от нейния икономически комплекс.
- Все още липсват нови важни елементи в структурата на икономическия комплекс, способни да дадат силен тласък на производството като подобрят технологическата и бизнес среда: развитие на научни и технологични структури и връзката им с нови производства, бизнес или технологични инкубатори, бизнесцентрове, развитие на пазарни инфраструктури и др.

Основните изводи, свързани с адаптирането на вторичния сектор към новите икономически условия са следните:

4. Община София ще продължи да играе ролята си на икономически център на страната. Необходимо е тя да се възползва от възможностите си за локализация на дейности в един по-следващ етап с оглед на екологизиране на своята икономическа структура и развитие на производства с по-висок размер на добавената стойност. В повеждането на подобна политика важно място има общинското ръководство, което следва да разработи стратегия и съответни мерки за едно ново структурно развитие на територията.
5. Необходимо е да се изгражда промишлена структура, около която да гравитират високоинтелектуалният труд, мощната и разнообразна инфраструктура, експорта и импорта. Преструктурирането на промишлеността трябва да включи и умножаването на промишлените дейности на територията на гр. София, които гравитират или се “раждат” от досегашната структура, но “изтеглят” структурното преустройство към производствата на високотехнологични, иновативни, европеизирани и интернационализирани производства и фирми.

6. Отчитайки новата роля на транспортно-географското положение на гр.София ускорено развитие следва да получат и производства със засилена експортна-импортна функция.
7. Основните изисквания, които следва да се отчитат при развитието и териториалното разположение на промишлеността в гр.София са свързани с недопускане на локализацията на нови замърсяващи природната среда производства. В това отношение решаваща е ролята на общинското ръководство.
8. Независимо от настъпилите промени в потенциалите на населените места гр.София ще продължи да се развива като доминантен промишлен център с местно, регионално и национално значение. Съчетанието не само на промишлени дейности, но и на друга структурираща инфраструктура в областта на образованието, науката, пазарните институции, комуникациите и др. е важно условие в перспектива градът да се развива като икономически център със субконтинентално значение в рамките на Балканския полуостров и Югоизточна Европа.
9. Създаване и възстановяване на икономически интереси извън централния град, в малките градове и селските територии.
10. Създаване на условия за вътрешен възобновителен процес.
11. Преходът към пазарна икономика все повече ще увеличава цената на фактора "пространство" и на пространственото разнообразие, което може да доведе до различна динамика в развитието на отделните райони.
12. Развитието и добре организирана пазарна инфраструктура е стимул за икономическото развитие и повишена инвестиционна привлекателност на всяка територия.

2.6. СЪСТОЯНИЕ И РАЗВИТИЕ НА ПЪРВИЧНИЯ И ВТОРИЧЕН СЕКТОР (МАТЕРИАЛНО ПРОИЗВОДСТВО) НА ГР. СОФИЯ И СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Материалът е извлечение от едноименното тематично проучване, изготвено от колектив с ръководител ст.н.с. д-р ик.н. Юлия Спиридонова.

Развитието на първичния сектор се представя от отраслите селско и горско стопанство. Териториалното разположение на тези отрасли е основно в околорадската част и следва логическото им предназначение на отрасли, обслужващи населението и рекреационната функция на града.

Анализът на факторите за развитие на селското и горското стопанства са:

- база за развитие на столичния град и обслужване на населението с продукти от първа необходимост; създаване на условия за затвърждаване на специализацията в областта на млечното животновъдство, зеленчукопроизводството и цвето-производството; важен източник на доходи в населените места извън централния град; фактор за поддържане на част от промишлената функция на град София и особено на хранително-вкусовата промишленост
- териториалният анализ води до заключението, че размерът и относителният дял на земите с окончателно приключил процес по възстановяване на собствеността е с едни от най-ниските стойности в страната. С възстановяването на собствеността върху земеделските земи средният размер на имотите е около 7 дка. С реализиране на доброволните делби съгл. Чл.17, ал.2 от ЗСПЗЗ, средният размер на имотите ще продължава да намалява, което поставя като особено актуален въпросът с комасацията на земята.
- Като противодействие на раздробяването на имотите или по-точно – на реставрирането на дребното фамилно самозадоволяващо се стопанство се явява нарастващият брой (съответно размер на земите) на регистрираните земеделски кооперации. Общият брой на регистрираните кооперации е 38.
- Специализацията на селското стопанство в областта на зеленчукопроизводството води до неговата териториална концентрация в районите, разположени между централната и периферна част на областта, образуващи т.н. зеленчуков пояс

около гр. София (селата Чепинци, Казичене, Кривина, Световрачене и др.).

- Развитието на животновъдството се характеризира с неравномерна концентрация на отглежданите видове животни в отделните софийски райони, в резултат на което са се оформили: райони с развито говедовъдство; райони с развито овцевъдство; райони с развито свиневъдство; райони с развито птицевъдство.
- Поради наличието на огромни територии от горския фонд, включени в националния парк "Витоша", в категории гори със специално предназначение, защитени гори, природни забележителности, исторически места и други, стопанското предназначение и дял в икономиката на Столична община постоянно спада.
- Горският фонд, като база за развитие на първичния сектор (отрасъл) придобива много поголямо значение за екологическото равновесие, отколкото за икономиката. Неговото поддържане, обновяване и развитие трябва с предимство да се съобразява с изискванията на ландшафното устройство и зелена система на града.
- Стопанските функции на разсадниците, оранжерии и парниците в много случаи са ликвидирани. Икономическото оживление дава основание да се очаква, че тези дейности ще се възстановят и ще бъдат включени удачно като елемент на зелената система.

Вторичният сектор включва отраслите промишленост и строителство. Основните изводи от анализа на тяхното икономическо и пространствено развитие са следните:

- Кризата в промишлеността и в останалите отрасли на икономиката доведе до значително снижаване на икономическия и промишлен потенциал на столицата и на неговото пропульсивно действие в околната територия. Намалено е и обратното взаимодействие от останалата територия към центъра и интеграцията на цялата територия по линия на останалите отрасли – селско стопанство, строителство и др.
- Липса на съвременен промишлен профил, който да кореспондира по един ефективен начин с останалите функции на столичния град.
- Характерът на досега осъществяваните структурни промени в промишлеността е неблагоприятен. Отраслите, които увеличават своя дял в структурата на промишлената продукция, принадлежат основно към добивната промишленост. Останалите отрасли постоянно намаляват своя дял. Нарастващият дял на добивната промишленост води до изчерпване на ресурсите на гр.София и нейната силна суровинна обвързаност, до екологически проблем и нарушаване на равновесието на територията и на ресурсните баланси.

- Физическото изхабяване на дълготрайните материални активи е характерно не само за оборудването, но и за сградите, както и за общата производствена и инфраструктурна съоразеност на съществуващите производствени зони и производствена среда. Това налага нова политика по отношение на тяхното рехабилитиране, което следва да се превърне във важна задача на столичните власти и новия градоустройствен план.
- Хаотичното обрастване на града с малки предприятия и микропредприятия, което създава проблеми на устройственото развитие на града.
- Изоставане на гр. София по отношение позиционирането в процесите на глобализация и световната и регионална конкуренция на столичните градове.
- Липсата на адекватна национална и общинска политика за активизиране на бизнеса чрез подходящо изграждане на предприемаческа среда и инфраструктури с ново качество.
- Липса на симбиоза между образованието от високото ниво, изследователските институти и лаборатории, влияеща върху промяната на производствената структура на столицата и насочваща я към развитие на иновативни предприятия и зони за дейности от високите технологии.
- Консервативен характер и поведение на всички елементи на производствената и инфраструктурна среда.
- Недостиг на съвременно оборудвано пространство за привличане на чуждестранни и собствени инвеститори.
- Производствени зони, които се нуждаят от съществена рехабилитация и инфраструктурно превъоразяване, за да посрещнат предизвикателствата на съвременните производства. Не напразно в чуждестранните инвестиции е висок дялът на инвестициите на "зелено" (на гола поляна), което свидетелства за значителното остаряване на предлаганите капиталови активи, не представляващи интерес за купувачите
- Липсата на добре екипирани пространства и широк парк от диверсифицирани офиси в престижни квартали, които да внесат необходимия нов импулс в развитието и обновяването на градската икономика.

- “Разхвърляна” дребна производствена активност, влияеща върху структурирането на пространството в града и върху качеството на предлаганата продукция и услуги.
- Разкъсване на функционалните връзки между отделните сфери, сектори и подсистеми, например между образование – наука – производство, между финансови услуги и формиране на стабилен кредитен ресурс, между образователна система и отсъствие на пазар за редица професии (например пазар за мениджърски услуги, което разрушава човешкия капитал) и т.н.
- Преплитането и обвързването на производствените и непроизводствени функции на столицата досега не дават основание за извода, че е налице определена синергия и ново качество на характерните производствени дейности или услуги, предоставяни от нейния икономически комплекс.
- Все още липсват нови важни елементи в структурата на икономическия комплекс, способни да дадат силен тласък на производството като подобрят технологическата и бизнес среда: развитие на научни и технологични структури и връзката им с нови производства, бизнес или технологични инкубатори, бизнесцентрове, развитие на пазарни инфраструктури и др.

Основните изводи, свързани с адаптирането на вторичния сектор към новите икономически условия са следните:

13. Община София ще продължи да играе ролята си на икономически център на страната. Необходимо е тя да се възползва от възможностите си за локализация на дейности в един по-следващ етап с оглед на екологизиране на своята икономическа структура и развитие на производства с по-висок размер на добавената стойност. В повеждането на подобна политика важно място има общинското ръководство, което следва да разработи стратегия и съответни мерки за едно ново структурно развитие на територията.
14. Необходимо е да се изгражда промишлена структура, около която да гравитират високоинтелектуалният труд, мощната и разнообразна инфраструктура, експорта и импорта. Преструктурирането на промишлеността трябва да включи и умножаването на промишлените дейности на територията на гр. София, които гравитират или се “раждат” от досегашната структура, но “изтеглят” структурното преустройство към производствата на високотехнологични, иновативни, европеизирани и интернационализирани производства и фирми.

15. Отчитайки новата роля на транспортно-географското положение на гр.София ускорено развитие следва да получат и производства със засилена експортна-импортна функция.
16. Основните изисквания, които следва да се отчитат при развитието и териториалното разположение на промишлеността в гр.София са свързани с недопускане на локализацията на нови замърсяващи природната среда производства. В това отношение решаваща е ролята на общинското ръководство.
17. Независимо от настъпилите промени в потенциалите на населените места гр.София ще продължи да се развива като доминантен промишлен център с местно, регионално и национално значение. Съчетанието не само на промишлени дейности, но и на друга структурираща инфраструктура в областта на образованието, науката, пазарните институции, комуникациите и др. е важно условие в перспектива градът да се развива като икономически център със субконтинентално значение в рамките на Балканския полуостров и Югоизточна Европа.
18. Създаване и възстановяване на икономически интереси извън централния град, в малките градове и селските територии.
19. Създаване на условия за вътрешен възобновителен процес.
20. Преходът към пазарна икономика все повече ще увеличава цената на фактора "пространство" и на пространственото разнообразие, което може да доведе до различна динамика в развитието на отделните райони.
21. Развитието и добре организирана пазарна инфраструктура е стимул за икономическото развитие и повишена инвестиционна привлекателност на всяка територия.

2.8. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ТРАНСПОРТНО - КОМУНИКАЦИОННАТА СИСТЕМА

Текстът е извлечение от тема №11 на фаза: "Предпроектни проучвания" от Програмата за изработване на нов Общ градоустройствен план на София.

ГЛАВНИ ПЪТНИ ВРЪЗКИ НА ГРАД СОФИЯ ОТ МЕЖДУНАРОДЕН, НАЦИОНАЛЕН, ЛОКАЛЕН МАЩАБ

Транспортно-комуникационната система на София се формира от историческото ѝ развитие, местоположението ѝ като международен кръстопът на трансконтинентални и регионалните връзки.

Основните връзки на Столицата със страната се осъществяват от първокласни пътища I-8 (Е-80); I-1 (Е-79); I-6 (Е-770), както и от А-I "Тракия" и А-2 "Хемус". Те са свързани чрез Околовръстния път (II-18), а към него са свързани и II-16; II-81; II-82, както и пътища от III-ти и IV-ти клас от РПМ.

ГЛАВНА УЛИЧНА МРЕЖА

Общата дължина на уличната мрежа е около 3 400км, като гл. улична мрежа е 428 км.

Уличните артерии заемат 5,2% от територията. Структурата е кръгово-радиална.

Класификация

Според класификацията на ГУМ тя се състои от улици II-ри, III-ти и IV-ти клас.

Функционалната класификация включва:

- II-ри клас (градски магистрали) с обща дължина 134 км.
- III-ти клас (районни артерии) с обща дължина 139 км. Те са основната част от уличната мрежа и са основен носител на МГТ
- IV-ти клас (главни улици) с обща дължина 154 км. - обслужват главния градски център и съвместно с районните артерии - вторичните центрове.

При усвояване на новите територии в София през последните десетилетия изостава темпът на изграждане на главните комуникации. Синхронът между елементите на градското планиране е нарушен. Нереализирането на структуроопределящи трасета пречи за нормалното функциониране на града.

Голяма част от улиците не са изградени с необходимия габарит. Състоянието на настилната, паркираните автомобили в активните ленти създават допълнителни проблеми на трафика.

Елементи на Главната улична мрежа

За изработване на Общия градоустройствен план е определяща информацията за параметрите, характеризиращи мрежата - габарит на улицата, брой ленти в посока, вид на кръстовищата, брой ленти в гърловините, тяхната посочност, начин на регулиране на кръстовищата.

Плътност на Главната улична мрежа

По-високата плътност на ГУМ осигурява по-удобни връзки между отделните части на града и по-добри условия за МГТ.

За София общата плътност е 2,53 км/кв.км при дължина на ГУМ -428 км и площ 167 кв.км.

За ЦГЧ плътността е 4,63 км/кв.км.

ВТОРОСТЕПЕННА УЛИЧНА МРЕЖА

Тя включва улици от V-ти и VI-ти клас, които обслужват жилищните зони и отвеждат автомобилното движение до улици с по-висок клас. В ЦГЧ уличната мрежа е ортогонална и е организирана по системата на двоци, като част от платното се използва за паркиране.

ПАРКИРАНЕ

Поради увеличаващата се моторизация и използваемост на леките автомобили, нараства и проблема с паркирането.

Проектните паркинги, предвидени в действащите ЗРП са в повечето случаи частна собственост. Изградените охраняеми паркинги са разположени хаотично върху територията на града и са с временен статут. Те поемат част от домуващите автомобили.

Основният извод е, че решаването на проблема с паркирането в ЦГЧ трябва да се търси в следните посоки:

- изграждане на многоетажни паркинг-гаражи
- изчистване функцията на ЦГЧ
- търсене на възможности за използване на вътрешно-кварталните пространства
- забрана за ползване на съществуващите гаражи за друга дейност
- изграждане на буфер-паркинги около метростанциите и в близост до големите автогари.

ВЕЛОСИПЕДНО ДВИЖЕНИЕ

Проучванията показаха почти липсата на велосипедно движение в гр.София.

Причините се обобщават в следните посоки:

- липса на безопасни условия за велосипедисти
- липса на велостоянки и велогардероби на обществени места.

Общото заключение е, че липсва политика за развитието на велосипедното движение. В момента се наблюдават наченки в тази посока.

ПЕШЕХОДНО ДВИЖЕНИЕ

Пешеходното движение съществува като чисто пешеходно движение и като смесено движение. Времетраенето на придвижването от и до спирките не трябва да надвишава пет минути.

Посочват се най-големите дневни натоварвания с пешеходци в зависимост от целите и времето на придвижване.

Отчита се, че върховото пешеходно движение е в интервала 17-19 ч., поради *наслаждане* различни по цел придвижвания.

Решаването на пешеходното движение, на автомобилното движение и паркирането трябва да се извърши паралелно. Спазването на принципа за разделяне на различните видове движение (автомобилно, пешеходно, паркиране) ще позволи решаване на конфликтите, съществуващи между тях.

АВТОГАРИ

На територията на Столична община има осем автогари, обслужващи автобусни линии от Републиканската транспортна схема.

Обслужващите курсове възлизат на 621 чифта и приблизителен пътничкообмен от порядъка на 43 000 пътника в денонощие.

Състоянието на автогарите се оценя като крайно незадоволително.

Ж.П. ИНФРАСТРУКТУРА

Железопътната инфраструктура на София е комплекс от териториално разположени и функционално свързани по между си обекти на железопътния транспорт - резултат от историческото ѝ развитие.

Географски предопределеното кръстопътно положение на София включва две ж.п. линии с международно и национално значение:

- Пирот-София-Пловдив-Одрин и
 - Солун-София-Русе /Видин/Варна,
- а линията София-Карлово-Бургас/Варна със съществено национално значение.

Като система от взаимодействащи си елементи, ж-п- инфраструктурата включва във функционален аспект:

- междугария -39 бр.
- гари - 27бр.
- депа
- индустриални ж-п. клонове.

Индустриалните ж.п. клонове са важна част от системата. В тях се зареждат и погасяват над 60% от товаропотоците от и за София.

Основният извод е, че в национален аспект Софийската ж.п. инфраструктура е относително добре развита, но по-скоро в количествен, отколкото в качествен аспект.

Два са основните извода за товарния трафик на София:

- през София преминават ТРИ ПЪТИ повече товари, отколкото града приема и изпраща (консумира и произвежда). Относителният дял на транзита нараства;
- от гледна точка на националния ж.п. трафик следва, че докато София “осигурява” на железниците около 3-4% от трафика, то през нея преминават 20% от транзитния товарен трафик на страната (натоварен у нас и в чужбина).

Тези изводи определят София като железопътен транзитен център. Това е и едно формално потвърждение за стратегическото местоположение на града.

С оглед на перспективите за високоскоростно движение е необходима оценка и на подсегмента “международни ж.п. превози от и за София”. При сегашната организация, те са “Далечни” и включват направленията за:

- Ниш/Скопие - Белград - Букурещ - Виена/Мюнхен/Берлин/Варшава
- Солун - Атина
- Букурещ - ОНД.

ВЪЗДУШЕН ТРАНСПОРТ

Възлов обект, ситиран в непосредствена близост до София, на стратегическия кръстопът на три от паневропейските транспортни коридори е летище София.

Връзките на летището се осигуряват чрез бул. “Христофор Колумб” и трасето на Източната тангента. Обслужването с масов транспорт е чрез автобусна линия N 84.

В момента трафикът на летището е главно международен.

Вътрешните превози по редовни вътрешни линии се извършват по направленията София - Варна - София и София - Бургас - София.

Инфраструктурата на летището е физически остаряла. Съществуващите пътнически и карго терминали не предлагат съвременно качество на услугите.

Пътническият терминал е с недостатъчен капацитет. Пистата е с дължина 2 800м, ширина 45м, покрита с асфалтобетон. Пътеките за рулиране са 7 бр. с ширина 14-22м, покрити с асфалтобетон или бетон.

В последните години са правени множество проучвания от чужди консултантски фирми за развитие на летището.

МОТОРИЗАЦИЯ И ИЗПОЛЗВАЕМОСТ НА ЛЕКИТЕ АВТОМОБИЛИ

Особено важно е съпоставянето на нарастването на моторизацията с реалното увеличаване на натоварването по уличната мрежа. Това се прави чрез сравняване на натоварвания от предходни години със сегашните, получени от кръстовищните преброявания. При сравняване на данните от 1994г. с тези от 1998г. се вижда, че движението се е увеличило с 28,4% или средно със 7,1% на година. При сравняване на броя на регистрираните леки автомобили в периода края на 1993г. и края на 1997г. се вижда, че нарастването е с 20,7%, т.е. увеличава се използваемостта на леките автомобили с темпове, изпреварващи увеличението на автомобилния парк и моторизацията.

Към днешна дата моторизацията е 369/1000ж.

ДИАГНОЗНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ НА ДВИЖЕНИЕТО

В изследванията се констатира, че най-натоварените булеварди са: "Цариградско шосе", "Сливница", "България", "Дим. Несторов", "Рожен", "Гоце Делчев", "Стамболийски", ул. "Житница", "Н. Мушанов".

Тъй като комуникацията на града, като структура и габарити, не е изградена изцяло, някои улици и булеварди работят лошо, поемайки нетипични функции.

Липсата на връзка север-юг в западната част на града създава изключителни трудности. Констатира се почти изчерпана пропускателна способност на кръстовищата в ЦГЧ.

Основното товарно движение е съсредоточено в северната част на града. Последните години товарното движение бележи спад - относително по-голям за товарното движение от вход, изход и транзит. Това не се приема като трайна тенденция.

Входящо, изходящо и транзитно движение

Анализ за получените данни

Проучването е извършено чрез анкета "Произход - предназначение" на петте вход-изходи на града извън рамките на Околовръстния път.

Прави се сравнителен анализ с данните от началото на 90-те години, който очертава трайни параметри и тенденции на движението. Основните констатации са:

- Намаление на трафика като цяло - валидно за територията на цялата страна;
- Най-силно натоварените трасета са Автомагистралите "Хемус", "Тракия" и Пернишкото направление;
- Основните транзитни потоци са между тези направления и товарят южната дъга на Околовръстния път;
- Наблюдава се намаление на товарния транзит, който остава висок в границите на 20 - 42%;
- Много висок процент на TIR-транзита - от 40 - 70%;
- Очертават се зони на влияние на Столицата, характеризирани се с голям обем автомобили, търсещи София. За отделните направления те са:
 - югозападно направление - силно влияние на Перник - над 60% от потока
 - югоизточно направление (автомагистрала "Тракия") - около 50% от потока стига до Пловдив
 - североизточно направление (автомагистрала "Хемус" - около 50% от потока се разпределя между Плевен и Ловеч. Използва се за пътувания до Враца, Монтана и дори Видин.

ПЪТИЩА И ПЪТНИЧЕСКИ ВЪЖЕНИ ЛИНИИ, ОСЪЩЕСТВЯВАЩИ ДОСТЪПА ДО ВИТОША

Пътни артерии, по които посетителите проникват в планината със собствен или обществен транспорт са две:

- Бояна-Златни мостове (9,5 км) и
- Драгалевци-х. "Алеко" (14км).

Пътнически въжени линии

Бързият достъп до Витоша се осъществява чрез следните въжени линии:

- кабинков лифт "Княжево-Копитото"
- двуседалкова и двуетапна въжена линия "Драгалевци-Бай Кръстьо -Голи връх"
- кабинков лифт "Симеоново-х."Алеко"
 - В района на х. "Алеко" има две въжени линии:
 - двуседалкова въжена линия "Романски-връх Малък Резен"
 - триседалкова въжена линия "Академика".

МАСОВ ГРАДСКИ ТРАНСПОРТ

Материално-техническа база:

1. Трамваен транспорт

На територията на Столицата има 4 трамвайни депа. Трамвайната мрежа е с дължина 250 км, като 90 км от нея е удвоена. От удвоената трамвайна мрежа 74 км е на тясно междурелсие, а 16 км е със стандартно междурелсие.

Трамваен транспорт обслужва 16 маршрута. По тях във върховите периоди се движат общо 200 бр. мотриси, а общият им брой е 402 мотриси.

2. Тролейбусен транспорт

На територията на София са изградени две тролейбусни депа и една автостоянка.

Контактната мрежа е с дължина 93 км.

Тролейбусен транспорт обслужва 10 маршрута.

3. Автобусен транспорт

На територията на София има 4 автотранспортни гаража.

Общият брой на превозните средства е 1 236 броя.

Във върховите периоди се осигурява движението на 672 автобуса.

4. Метро

Метрото функционира до пета метростанция на първи метродиаметър. предстои пуск до шеста станция, а трасето между шеста и седма станции е в строеж.

На този етап не се работи по втори метродиаметър, където вече са изградени: метростанцията пред НДК и част от тунела между тази станция и станцията пред хотел Хемус.

Анализ на масовия транспорт

Основната тежест от пътуванията се поема от масовия транспорт. Четирите основни

системи - трамвай, тролейбус, автобус и метро формират системата, която обслужва около 79% от пътуванията.

Досегашните изследвания са насочени към трудовите пътувания. Те формират пиковите натоварвания.

Характерни са два пика - сутрешен и следобеден.

- Сутрешният е в интервала между 7-9ч. и съсредоточава основно трудови пътувания.
Според изчисленията към 7,50ч се движат 45% от ползващите масов транспорт.
- Следобедният пик е по-разтеглен и се формира не само от трудови пътувания.

Приблизителното участие на различните системи в превозния процес е:

- автобуси - 51%
- трамваи - 31%
- тролейбуси - 16%
- метро - 1%
- влак - 1%.

Основните изводи са:

- запазва се относително високия дял на пътуващите с автобус
- метрото за сега не изпълнява функциите, които му се възлагат
- забелязва се спад на пътуващите с масов транспорт за сметка на ползващите лек автомобил

- въвеждането на нови по комфортни возила частично е повишило качеството на транспортната услуга, въпреки че според 57% от анкетиранияте, обстановката в транспорта не е на необходимата висота.

2.9. ИНЖЕНЕРНА ИНФРАСТРУКТУРА

Текстът е извлечение от тема N 12 – “Инженерни системи”, фаза “Предпроектни проучвания” от Програмата за ОГП – 1999г., разработена от колектив с ръководител инж. Илия Тодоров

I.1 ВОДОСНАБДЯВАНЕ

При Освобождението на България, София има 21 чешми изворна вода и 33 чешми от речни водохващания.

През 1903г. Започва реализацията на водоснабдяване от Витоша при потребление 100 л/ж/ден.

През 1923г. е изготвен първият проект, предвиждащ комплексно използване на водите от Рила за водоснабдяване и добив на електроенергия. Приета е норма за потребление 200 л/ж/ден.

След одобряване на ОГП – 1961г. е изготвен генерален план за водоснабдяване. През 1971г. е приета водоснабдителна норма от 530 л/ж/ден.

I.1.1. Източници

Основни източници, осигуряващи водоснабдяването на град София:

- Язовир “Искър” с обем 675 000 000м³. Към София постъпват 9600 л/сек (8300 л/сек питейна вода и 1300 л/сек условно чиста вода).
- Язовир “Бели Искър” с обем 15 000 000м³. Към София постъпват 2100л/сек.
- Витошки водохващания до 300л/сек.

I.1.2. Обезпеченост на града с условно чисти води

Освен от посочените източници, в градската част се използват и локални водоизточници. Възможно е прехвърлянето на водни количества от Маришкия басейн посредством тунела “Грънчар – Манастирски” (от порядъка на 3,4м³/сек).

София се обезпечава с условно чисти води от:

- бент “Панчарево”;

- язовир “Огняново”;
- баластриерите в поречието на р.Искър;
- локални източници от подземни води.

I.1.3. Водопроводна мрежа – изграденост и състояние

Външни и довеждащи водопроводи – 336км.

Улична водопроводна мрежа – 2384км. От тях:

- стоманени водопроводи – 968км.
- чугунени водопроводи – 623км.
- етернитови водопроводи – 750км.
- поцинковани водопроводи – 37км.
- бетонови водопроводи – 6км.

Водопроводната мрежа не е доизградена в южните територии и част от селата и кварталите.

I.1.4. Пречиствателни станции

В София са изградени две станции:

- “Панчарево” с капацитет 4,5м³/сек.
- “Бистрица” с капацитет 6,75 м³/сек.

“Панчарево” работи с капацитет от порядъка на 3 м³/сек., а “Бистрица” – от порядъка на 4 м³/сек.

I.1.5. Резервоари

В Софийската селищна система са изградени 13 основни резервоара със застроен обем 324000м³. За селата, кварталите и градовете от крайградската част са изградени 28 резервоара със застроен обем от порядъка на 4 000м³.

Резервоарите “Под Симеоново”, “Красно село II” и “Под Бояна” не са въведени в експлоатация. Част от малките резервоари не са в състояние да задоволят напълно потребностите на селището (квартала).

I.1.6. Помпени станции

До селищата са изградени 19 помпени станции с капацитет 4 080 л/сек.

I.1.7. Довеждащи водопроводи

Довеждащите водопроводи до ПСПВ “Бистрица” и ПСПВ “Панчарево” са изградени. Състоянието им е добро.

Рилският водопровод е с дължина 67,5км. Състоянието му е добро.

I.1.8. Магистрални водопроводи

Магистралните водопроводи от ПСПВ до основните резервоари, водонапорните водопроводи от Рилския водопровод от Водна камера “Симеоново” до резервоар “Лозенец” и до резервоар “Мало Бучино” са изградени.

Всички магистрални водопроводи от отделни участъци по трасетата преминават през терени с възстановена собственост върху земята. Това създава проблеми и изисква спазване на определен статут за ползване на възстановените имоти.

I.1.9. Енергогасители

Изготвени са проекти за изграждане на 6 енергогасителя, с предназначение за убиване на напор и производство на електроенергия. До момента са въведени в експлоатация два енергогасителя. При осигуряване на площадките за останалите енергогасители има проблеми с възстановена собственост върху земята.

I.1.10. Водоснабдителни зони

Върху Софийската селищна система са оразмерени 7 водоснабдителни зони, вместо проектните 8. Водоснабдителните зони са формирани по начина на захранване от изградените резервоари.

Допусната е диспропорция между изграден обем резервоари и обслужвано население. Изграденият обем резервоари за Първа водоснабдителна зона е от порядъка на 0,12м²/обитател, а за “Люлин” е 0,52м²/ обитател. Това нарушава ефективността на разпределение на водните маси.

I.1.11. Локални източници в промишлените зони

Данни за състоянието на локалните източници ще се изведат в Предварителния проект след анализа по Анкетните карти.

I.1.12. Термални води

Подробна информация се съдържа в тема N 4.2 на фаза “Предварителни проучвания” – “Природни условия и ресурси – минерални води и хидротермални ресурси”.

I.1.13. Материално-техническа база на експлоатиращото предприятие

Системата “Водоснабдяване” се експлоатира и поддържа от общинското сдружение “ВиК” ЕАД.

Върху територията на селищната система са обособени 14 експлоатационни района.

Проблеми поражда голямата дължина, амортизираната водопроводна мрежа, ненадеждното водомерно стопанство и значителните загуби на вода.

I.1.14. Анализ на проектната готовност

Проектите за резервоар “Мърчаево”, зоните в Централната градска част и квартал 11 в м.”Малинова долина” отговарят на градоустройствените изисквания.

ППР за енергоносителите ще се реализират след отстраняване на проблемите, възникнали след възстановяване на собствеността на земята.

I.1.15. Нормативна база

Водоснабдителна норма 530 л/об/ден, в която влизат 200 л/об/ден за промишлеността.

Коефициент на часова неравномерност $K_{ч} = 1,25$.

Коефициент на денонощна неравномерност $K_{д} = 1,4$.

За специфичните условия при усвояването на териториите от Софийската селищна система е по-правилно да се оразмерява водопроводната мрежа, съгласно водопотреблението за:

- територии с жилищни функции;
- територии със смесени функции;
- промишлени зони;
- за крайградската част да се ползва потреблението както за територии с жилищни функции.

Водоснабдителната норма да се ползва при оразмеряването на магистралните водопроводи от резервоарите към ПСПВ и на довеждащите водопроводи от ПСПВ към източниците.

I.1.16. Анализ, изводи и препоръки

- При създаване на условия за прехвърляне на води от Маришкия басейн (каскадата “Белмекен – Сестримо”) в поречието на р.Искър чрез тунела “Грънчар-Манастирски”, градът ще е обезпечен с необходимата вода за питейни нужди.
- Голяма част от водопроводната мрежа е амортизирана и аварира.
- При подмяна, ремонт и доизграждане на водопроводната мрежа като материал да се използва чугун, поливинилхлорид или пропилен.
- Водомерното стопанство да се подмени с надеждни водомери с цел точното отчитане на водопотреблението и намаляване на загубите на вода.
- Общият градоустройствен план да предложи територията на града да се презонира, като се търси равностоен еквивалент “изграден обем резервоари – обитател”.
- За системата да се изгради диспечеризация и да се създаде дистанционно управление.

I.2. КАНАЛИЗАЦИЯ

I.2.1. Канализационна мрежа – изграденост и състояние

Главни колектори и съоръженията към тях

Канализационната мрежа на град София е решена като **смесена** с петкратно разреждане на отпадъчните води.

Дължината на колекторите е 423 км. Трасетата на съществуващите главни колектори са покрай бреговете на реките. Осигуряват гравитационно отвеждане на отпадните води от компактният град и крайградските територии до Градската пречиствателна станция за отпадни води – ГПСОВ.

Обособени са следните главни колектори:

- Десен Какачки колектор;
- Ляв Суходолски колектор;
- Гаров колектор;
- Ляв Владайски колектор;
- Десен Владайски колектор;
- Ляв Перловски колектор;
- Десен Перловски колектор;

- Ляв Слатински колектор;
- Десен Слатински колектор;
- Водящ колектор N1;
- Водящ колектор N2.

Налага се изграждането на **дубльори** на колекторите в компактния град.

Десния Владайски колектор не е доизграден, поради което значителен участък от него не се използва.

Главните колектори са изградени основно до Южните територии. За доизграждането им е необходимо да се осигурят сервитути непосредствено до бреговете на реките.

Не са изградени отливните канали от значителен брой Преливни шахти по Главните канализационни колектори, което нарушава работата на мрежата.

Вътрешноквартална мрежа

Съществуващата вътрешноквартална (улична) канализационна мрежа е:

- в стария град- с малка проводимост и подлежи на реконструкция;
 - в останалите жилищни територии е изградена или подлежи на доизграждане;
 - в Южните територии и Подвитошката яка – практически неизградена.
- Техническото състояние на канализационната мрежа е сравнително добро.

1.2.2. Обезпеченост на града с изграденост на канализационна мрежа

Компактен град

Дължината на каналната мрежа е 1 391 км.

Обезпечеността е класифицирана в пет групи, в зависимост от годината на строителство, степента на изграденост на основните приемници (главни колектори или дубльори), мрежата и проходимостта – съгласно действащите нормативи и физическо състояние.

- **I група** - територии с изградена мрежа – жилищните комплекси “Обеля”, “Люлин”, “Младост”, “Дружба”, “Изток”, “Яворов”, м. “Мотописта”, м. “Красно село – Плавателен канал”, м. “Красно село”, м. “Западен парк”;
- **II група** – територии с мрежа за доизграждане – м. “Манастирски ливади – Запад”, м. “Малинова долина”, кв. “Горубляне”, м. “VI, VII и IX километър”, м. “Гърдова глава”, Подвитошката яка над кв. Бояна, част от Горна баня;
- **III група** - територии с мрежа за доизграждане и реконструкция – местностите “Овча купел”, “Карпузица”, “Княжево”, “Орландовци” и “Надежда”;
- **IV група** – територии с мрежа, която подлежи на реконструкция – Централната градска част, “Лозенец”, “Подуене”, територията на БАН и др.

- **V група** – територии без редовно изградена канализационна мрежа – местностите “Манастирски ливади – Изток”, “Кръстова вада”, “Витоша”, бул. “Баба Парашкева”, кварталите Драгалевци, Симеоново, Горна баня.

Крайградска част

Нови Искър и Банкя са с частично изградена канализационна мрежа. Преобладаващата част от кварталите и селата в крайградската част са без изградена канализация. За тях отвеждането на отпадъчните води към Главните колектори може да се реализира или чрез изграждане на помпени станции или чрез дълги довеждащи канали. Алтернатива са локални пречиствателни станции.

I.2.3. Градската пречиствателна станция за отпадни води – ГПСОВ

Построена е северно от кв. Бенковски. Въведена в експлоатация I етап.

Капацитет за механическо и биологическо пречистване – 500 000 куб.м. на ден.

Основни характеристики:

- Постъпващи отпадъчни води – 5,7 куб.м./сек.
- Постъпващи отпадъчни води при дъжд - 15,4 куб.м./сек.
- БПК₅ на постъпващите отпадъчни води – 100т/д.

Отработените води от станцията не се използват ефективно, тъй като не е изградено акумулиращо езеро.

За цялостното решаване на проблема е нужно разширение, модернизация и реконструкция на ГПСОВ с 75% до 100% от сегашния й капацитет.

I.2.4. Помпени станции

Съществуващата канализационна мрежа и главни колектори осигуряват гравитационно отвеждане на отпадъчните води. Поради това не са изградени канални помпени станции от общоградско значение.

I.2.5. Експлоатиращо дружество

Канализационната мрежа в компактия град и крайградските територии е обособена в 6 експлоатационни района на териториален принцип.

I.2.6. Анализ на проектната готовност за доизграждане и развитие на системата

С промените в собствеността на земята се изготвиха нови ЗРП на значителна част от територията на компактният град и тангиращите го територии. Наложено е актуализация на ППП и РП по отношение на водни количества, диаметри и трасета. На практика значителна част от проектите са нереализуеми поради възстановената собственост върху земята и промяна на регулацията. Компрометираните трасета на неизградени отливни канали затрудняват тяхното изграждане. Това влошава екологическата обстановка в града и околностите му.

Наложително е запазването на санкционирани трасета и сервитути за доизграждане на участъци от Главните канализационни колектори, техни дубльори и подколектори и съоръженията към тях.

I.2.7. Нормативна база

Компактен град

Към 1897г. проектирането се е извършвало за:

- Население от 100 000 жители (при налични 37 000);
- Водоснабдителна норма – 100 л/об/ден;
- Оразмерителен дъжд – 95 л/сек/ха при продължителност 95 минути;
- Отточни коефициенти – от 0,13 до 0,5.

През 1963г. са приети:

- Отводнителна норма за битовите води от Централната градска част – 270 л/сек/ден;
- Оразмерителен дъжд – 207 л/сек/ден, с повтораемост веднъж на една година;
- Отточни коефициенти – от 0,1 до 0,51.

През 1971г. отводнителната норма е завишена на 425 л/сек/ден.

От 1973г. оразмерителните водни количества са:

- За главните колектори – 335 л/сек/ха при $n = 10$ години;
- За мрежата - 307 л/сек/ха при $n = 5$ години.

В зависимост от категоризацията на реките, преминаващи през София, се разработи проучване за петкратно разреждане на битовите отпадъчни води в рамките на града и еднократно разреждане при последния преливник.

л/сек/ха при $n = 10$ години

Крайградска част

Отводнителната норма и оразмерителният дъжд са определяни съгласно нормативите, в зависимост от функционалния тип на населеното място и

климатичните условия. Канализационната мрежа е проектирана като смесена. Степента на разреждане се е определяла в зависимост от категорията на приемника.

I.2.8. Анализ, изводи и препоръки

- Канализационната система на София е изградена и функционира като смесена.
- Изградена е ГПСОВ, Главните канализационни колектори и мрежата в по-голямата си част.
- Пълноценното усвояване на Южните територии и Подвитошката яка е възможно след доизграждане на Главните колектори при осигуряване на подходящи трасета.
- За селищата без канализационна система е необходимо да се изготвят ППП, които да обосноват икономически вида на системата и теренното обезпечаване на основните колектори и съоръжения.
- Проектната готовност за доизграждане и реконструкция на системата е недостатъчна и неактуална.
- Необходима е ревизия на нормативната база по отношение на отводнителната норма, както за компакния град, така и за крайградската част.

I.3. ОТКРИТИ ВОДНИ ТЕЧЕНИЯ

I.3.1. Реки и дерета

Изграденост на корекциите. Дължина, вид, проводимост, оразмерителни данни. Проблеми.

През територията на компакния град и селищната система протичат много реки и дерета. Характерен е незначителният им дебит в сухо време. Реките, протичащи в компакния град в сухо време имат сумарен дебит от порядъка на 500 л/сек. Всички реки заустват р.Искър.

Река Искър

Извира от Рила планина.

Водосбор 3662,4 км².

Има изпълнена земна корекция в района на Аерогарата.

След изграждането на язовир "Искър" и изравнителите "Пасарел" и бент "Панчарево" оттокът е регулиран.

При хидрометрична станция "Нови Искър" се отчита:

- минимален дебит – 2,915 м³/сек.;

- максимален дебит – 220,00 м³/сек.

Поречието се използва за добив на инертни материали и отдих на столичани.

Река Слатинска

Извират от северните склонове на Витоша.

Приема протичащите Симеоновска река и река Въртопо.

След вливането на Въртопо се нарича Слатинска река.

Обща дължина 18 км.

Водосборна площ 56,25 км².

Изградена 1200м. корекция, от които 800м. покрита и 400м. и открита.

Оразмерителни водни количества при обезпеченост 1%.

- при вливането в р.Перловска 166,25м³/сек.
- от Тriaжна гара до Цариградско шосе – 107м³/сек.
- от Цариградско шосе до Дървенишко шосе – 56м³/сек.

Река Перловска

Извират от северните склонове на Витоша.

Водосборна площ – 48,26км².

Известна под името Дреновичка река.

Притоци – Бара Излива и Боянска бара.

След вливането на Боянска река приема името р.Перловска.

Изпълнена корекция 6600м., от които 1400м. - земнонасипна, 4800м. - каменна и бетонова, 400м. - покрита корекция.

Оразмерителни водни количества при обезпеченост 1%

- От вливането ѝ до стадион "Г.Аспарухов" – 117м³/сек.
- От стадиона "Г.Аспарухов" до вливането на р.Боянска (НДК) – 104м³/сек.

Река Боянска

Извират от северните склонове на Витоша под Черни връх.

Дължина – 16км.

Водосборна площ – 18км².

Изградена корекция с обща дължина 4000м., от които – 1600м. – открита, каменна и бетонова, 2400м. – покрита.

Оразмерителни водни количества при обезпеченост 1%

- От вливането до бул."Г.Делчев" - 47м³/сек.
- От бул."Г.Делчев" до бул. "Суворов" 40м³/сек.

Река Владайска

Извират от Витоша под Черни връх.

Изпълнена корекция 11 400м., от които 1600м. - земнонасипна, 8200м. – открита каменна и бетонова, 1600м. - покрита корекция.

Оразмерителни водни количества при обезпеченост 1%

- От вливането в р.Искър до р.Подуенска - 290 м³/сек. (отговаря на 10% обезпеченост).
- От р.Подуенска до шосето за село Чепинци – 90,40 м³/сек. при оразмерително водно количество 290 м³/сек.

- От шосето за село Чепинци до ул."Кирил и Методий" - 242 м³/сек.
- От ул."Кирил и Методий" до "Житница" - 196 м³/сек.
- От "Житница" до "Домуз дере" – 172 м³/сек.
- От "Домуз дере" до Околовръстен път – 126,87 м³/сек.
- От Околовръстен път до Княжево – 104 м³/сек.

Река Суходолска

Извират от северните склонове на Люлин.

Дължина – 27км.

Водосборна площ – 50,25км².

Изпълнена корекция 3800м., от които 2200м. - земнонасишна, 1600м. - открита бетонова.

Оразмерителни водни количества при обезпеченост 1%.

- От вливането до ул."Просвета" – 119 м³/сек.
- От ул."Просвета" до ж.п. линия София-Драгоман - 119 м³/сек.
- От бул."Баба Парашкева" до Метрополитена (Люлин) - 103 м³/сек.

Река Какач

Извират от северните склонове на Люлин.

Водосборна площ – 119,5км².

Има идеен проект за корекцията ѝ.

Оразмерително водно количество от вливането ѝ в р.Искър до бул."Европа" при обезпеченост 1% - 200 м³/сек.

Река Блато

Извират от Вискяр планина.

Водосборна площ – 774 км².

Има изпълнена земна корекция с дължина 6800м.

Общо върху територията на града са изпълнени 59км. корекции на реки, което не е достатъчно.

Проблеми

- Голяма дължина на протичащите през града реки не е коригирана; около реките се изхвърлят отпадъци.
- Поради неизгодност на част от Главните канализационни колектори в отделни пунктове канализационни мрежи заустават директно в реките.

I.3.2 Плавателен (отводнителен) канал на София

Анализ на съществуващото положение - историческа справка

През 1953г. е изготвен проект за канал на Панчаревското езеро за водно количество до 18,00 м³/сек. по кота терен 600м.

Основни цели – напояване на 187 000 дка обработваема земя и изграждането на ВЕЦ“София”. През 1956г. е изготвен Работен проект за Плавателния канал с предназначение за напояване, добив на енергия, рибно стопанство и корабоплаване. До м.Павлово се предвижда каналът да провежда 18,00 м³/сек., а след р. Владейска - 12,00 м³/сек. Плавателният канал се приема като даденост в ОГП – 1961г.

Анализ на съществуващото положение към 30.03.1999г.

- Изграденост на Плавателния канал- частично – до м.Дървеница.
 - о Изградени са два моста – на пътя за гр.Самоков при бент “Панчарево”;
 - о Изградени са 12 водостоци при пресичания на реки и дерета;
 - о По трасето между “Младост 1” и Младост 2” и между “Младост 1а” и “Младост 3” са изградени магистрални проводни, като е съобразена сервитутна полоса около 70м.

Състоянието на канала в изградения участък – много лошо: на много места е прекъснат, върху трасето има изградени обекти; изхвърлят се отпадъци; при дъжд се заблътват участъци.

Изводи от анализа на съществуващото състояние на Плавателния канал:

Съгласно ОГП – 1985г. Плавателният канал приема функциите на отводнителен канал – редуктор на откритите водни течения;

Съгласно изложените постановки водните количества за отводнителния канал могат да бъдат обезпечени;

Изпълнените участъци от Плавателния канал са в лошо състояние и не е редно да се ползват изцяло за изграждането на отводнителния канал;

Отводнителният канал да се разглежда като хидротехническо съоръжение с оптимално избран габарит, което гъвкаво може да се проведе в чертите на града през регулирани територии, като се спазва условието на единна техническа полоса от порядъка на 8-10м., необходима за нормалното му експлоатиране.

Забележка: Изграждането на отводнителния канал - редуктор на откритите водни течения е необходимо хидротехническо съоръжение.

I.3.3. Анализ на проектната готовност за доизграждане и развитие на системата

В компактният град

Проектите за коригиране на реките Какач, Владейска, Дреновичка, Суходолска, Аджибарица, Суха река трябва да се актуализират. В условията на възстановена собственост се явяват проблеми за възстановяване на трасетата за корекциите на реките.

В крайградската част

Проблемите са подобни, като изискванията за широчина на технологичната полоса са значително по-малки.

I.3.4. Анализ, извод и препоръки за съществуващото състояние на системата

Анализ и изводи

- Изградени са 56км.корекции на реки.
- Покритите корекции, поради неизграждане на утаители и чакълосадържатели в началото на коригираната част се затлачват с наноси и отпадъци.
- Създават се условия за наводняване на прилежащи територии при интензивни дъждове.
- Поради неизграденост на канализацията в краен етап отделни територии заустват битови отпадни води директно в реките.
- Част от земните корекции си изградени с по-малка обезпеченост от 1% и не са в състояние да проведат оразмерителните водни количества.

Препоръки

- Да се доизградят корекциите на реките.
- Проектите за тях да отговарят на изискванията на новите градоустройствени разработки.
- Да се осигуряват от двете страни технологични полоси за поддържане и експлоатация:
 - o за компакния град - минимум 9м. от края на стената;
 - o за извънградските територии - минимум 7м. от края на стената.Технологичните полоси трябва да бъдат технологично обезпечени. При оразмеряването в компакния град да се разработи методика, с която да се отчита, че дъждовните отпадъчни води попадат в реката посредством отливните канали от градската канализация в строго определени пунктове.

II. 1. ЕЛЕКТРОСНАБДЯВАНЕ

Консумацията на електрическа енергия е анализирана, като е спазена класификацията на потребителите, а именно:

- за населението;
- за комунални нужди;
- за промишленост и селско стопанство.

Участието на отделните групи потребители в общата електроконсумация се движи в следните граници:

- комунално-битови нужди – 40-55%;
- промишленост и селско стопанство – 45-60%.

Електроизграждането на страната е развито на система от пръстени. За столицата към пръстена 400 kV са опорните пунктове – п/ст “Столник” 400/220/110 kV, п/ст “Металургична” 400/110 kV, п/ст “София – Запад” 400/110 kV. Към пръстена 220 kV са опорните пунктове – п/ст “Столник” 400/220/110 kV, п/ст “Казичене” 220/110 kV, п/ст “София – Юг” 220/110 kV, ТЕЦ “София” 220/110 kV и ТЕЦ “Бобовдол” 220/110 kV.

В опорните пунктове са инсталирани следните трансформаторни мощности:

- п/ст “Столник” 400/220/110 kV с:
 - о 1 автотрансформатор 630 MVA - 400/220 kV;
 - о 1 автотрансформатор 250 MVA - 400/110 kV;
 - о 1 автотрансформатор 200 MVA - 220/110 kV.
- п/ст “Металургична” 400/110 kV с:
 - 2 автотрансформатора по 250 MVA.
- п/ст “София – Запад” 400/110 kV с:
 - 2 автотрансформатора по 250 MVA.
- п/ст “Казичене” 220/110 kV с:
 - 3 автотрансформатора по 180 MVA.
- п/ст “София – Юг” 220/110 kV с:
 - 3 автотрансформатора по 180 MVA.
- ТЕЦ “София” 220/110 kV с:
 - 1 автотрансформатор по 200 MVA.

Към Металургичния комбинат “Кремиковци” е изградена подстанция на 220 kV за захранване на електродъгови пещи с:

- о 2 автотрансформатора по 180 MVA - 220/35 kV;
- о 1 автотрансформатор 180 MVA - 220/110 kV.

За захранване на останалите консуматори в комбината, към него съществува и термична централа с мощност 138 MW.

В района на столицата действат термичните централи – ТЕЦ “Кремиковци” – 140 MW, ТЕЦ “София – Изток” – 120 MW, ТЕЦ “София” – 155 MW.

От тях посредством въздушни и кабелни диаметри 110 kV се електроснабдяват п/ст 110/СрН, които разпределят електроенергията върху територията на града.

Столицата и прилежащите райони се електроснабдяват от 37 подстанции на СрН със сумарен върхов товар 1998г. – 1137 MW.

Въздушните електропроводи 400,220 и 110 kV принадлежат към националната електрическа система. Охраняваните им зони са:

- за електропроводи до 400 kV – 100м.
- за електропроводи до 110 kV – 20м.
- за електропроводи до 20 kV – 10м.

Въздушните електропроводи 110 kV изпълняват разпределителни функции и захранват подстанциите 110/СрН (6, 10, 20 kV).

Кабелните мрежи 110 kV са изпълнени в централните градски части и около тях. Полагани са в проходими колектори в районите около подстанциите,

където са заедно с кабелите СрН (6, 10, 20 kV). В по-голямата си част те са положени в самостоятелни трасета в непроходими кабелни канали, заедно със сигнален кабел. При пресичане на водните прегради обикновено кабела 110 kV е в тръба $\varnothing$ 300мм. – стоманена. По-голямата част от каналите са изградени с готови елементи. Общото състояние на кабелните канали не е добро. На места не са спазени габаритните разстояния от други кабели и съоръжения.

Магистралните електропроводи са със следните приблизителни дължини:

- въздушни електропроводи 110 kV – 1 тройка – 103км.
- въздушни електропроводи 110 kV – 2 тройки – 166,5км.
- кабелни електропроводи 110 kV – 30,5км.
- кабелни електропроводи 35 kV – 7км.

Броят и местата на новите подстанции е определен на база “оптимален радиус на електроснабдяване”. Нарастването на товарите на п/ст е съобразено със жилищното строителство и развитието на промишлените зони. Необходимо е изграждане на нова п/ст в района на Зона В – 17, възлова п/ст “Стара планина” в Зона Г – 14. Около трасето на Метрото се налага изграждане на нова подстанция. Необходими са реконструкция и разширение на п/ст “Н.Колев”, п/ст “Г.Димитров”, п/ст “Средец”, п/ст “Младост”, п/ст “Орион”, оборудване и въвеждане в експлоатация на п/ст “Горубляне”.

Максималният товар на подстанциите за 1998г. е 1137 MW.

От подстанциите посредством разпределителна мрежа средно напрежение са захранени 4022 трансформаторни постове, поддържани от П “Електроснабдяване - София” и 98 - чужда собственост. От тях чрез мрежа НН се захранват всички потребители на електроенергия.

В централната част мрежите СрН и НН са изцяло кабелни, а в периферията на града и в крайградската зона са въздушни.

Изградеността на системата е както следва:

- кабели 20 kV – 1102км.
- кабели 10 kV – 1635км.
- кабели 6 kV – 22км.
- кабели 1 kV – 3390км.
- въздушни електропроводи – 10 и 20 kV – 813км.
- въздушни електропроводи НН 2500км.

В състава на П “Електроснабдяване” са включени 6 района:

- о Електроснабдителен район “Подстанции” поддържа всички съоръжения в подстанциите ВН/СрН, въздушните и кабелните електропроводи 110 kV и кабелните мрежи 35 kV;
- о Електроснабдителен район “Електроремонтстрой” изгражда обектите на предприятието и извършва основен ремонт, разширения и реконструкции на съществуващата електроразпределителна мрежа;
- о Електроснабдителен район “Изток” – обслужва районите “Средец”, “Изгрев”, “Студентска”, “Младост”, “Искър” и “Панчарево”;

- о Електроснабдителен район “Запад” - обслужва районите “Възраждане”, “Илинден”, “Красна поляна”, “Люлин”, “Връбница”, “Нови Искър” и “Банкя”;
- о Електроснабдителен район “Север” - обслужва районите “Оборище”, “Подуяне”, “Сердика”, “Надежда”, “Кремиковци” и “Слатина”;
- о Електроснабдителен район “Юг” - обслужва районите “Лозенец”, “Триадица”, “Красно село”, “Овча купел” и “Витоша”.

II.2. ТОПЛОСНАБДЯВАНЕ

II.2.1. Източници

Територията на града е обособена в 4 топлоснабдителни района в съответствие с основните топлоизточници – топлоелектрическите централи – “София” и “София – Изток” и отоплителните централи “Земляне” и “Люлин”. Функционират 8 съвременни отоплителни централи.

Топлинните товари, разпределени по райони, са:

- **ТР “София”** – инсталирана топлинна мощност за топлоносител гореща вода 918 Гкал/ч, за технологична пара (при топлофикационен режим) 135 Гкал/ч.
 - о ВОЦ “Х. Димитър” - 60 Гкал/ч включен топлинен товар;
 - о ВОЦ “Суха река” – 37 Гкал/ч включен топлинен товар;
 - о ВОЦ “Левски Г” – 33 Гкал/ч включен топлинен товар – предстои разширение от 7,5 Гкал/ч за консуматорите в ж.к. “Суха река” - Запад;
 - о ВОЦ “Орландовци” - 4 Гкал/ч.

Обща инсталирана топлинна мощност за района (без тази за промишлеността) - 1060 Гкал/ч.

ТР “София – Изток” - инсталирана топлинна мощност за топлоносител гореща вода 1182 Гкал/ч., за технологична пара (при топлофикационен режим) 270 Гкал/ч. Присъединеният изчислителен топлинен товар за сезона 1998/1999г. е 1613 Гкал/ч.

ТР “Земляне” - инсталирана топлинна мощност за топлоносител гореща вода 522 Гкал/ч. Присъединеният изчислителен топлинен товар за сезона 1998/1999г. е 710 Гкал/ч.

- о ВОЦ “НДК” – 37 Гкал/ч включен топлинен товар;
- о ВОЦ “Овча купел -1” – 38 Гкал/ч включен топлинен товар;
- о ВОЦ “Овча купел - 2” – 57 Гкал/ч включен топлинен товар;

Общ включен топлинен товар за района (без промишлеността) – 842 Гкал/ч.

ТР “Люлин” - инсталирана топлинна мощност за топлоносител гореща вода 515 Гкал/ч. Присъединеният изчислителен топлинен товар за сезона 1998/1999г. е 546 Гкал/ч.

Общ включен топлинен товар за района (без промишлеността) – 565 Гкал/ч.

Общо за града - 4382 Гкал/ч.

Топлоизточниците са на основно гориво природен газ. Топлоснабдителната сиситема е обхванала около 76% от компакния град.

II.2.2. Топломагистрали

ТР “София” – изградени са 5 градски топломагистрали и 1 индустриална. Топлопреносната мрежа е с дължина по трасе 208км.

ТР “София – Изток” - изградени са 8 градски топломагистрали и 1 индустриална водна топломагистрала. Топлопреносната мрежа е с дължина по трасе 328км.

ТР “Земляне” - изградени са 3 градски топломагистрали, които не са с достатъчна топлопреносна способност.

ТР “Люлин” - изградени са 5 градски топломагистрали.

II.2.3. Топлопреносни мрежи и абонатни станции

Изготвена е дългосрочна програма за възстановяване на топлофикационната система. Тя е насочена към прилагане на ефективни технологии при подмяна на амортизираните мрежи с нови, подмяна на остарелите директни абонатни станции, въвеждане на апаратура за регулиране на температурите и разхода в топлопреносните мрежи и абонатните станции.

II.2.4. Обезпеченост на града с изграденост на системата

Системата на топлоснабдяване обхваща около 76% от територията на града. Изградени са 850 км. топлопреносни мрежи, 14 620 абонатни станции. Топлофицирани са 340 870 жилища. Не са обхванати основно територии от Централната градска част (Зони Б-3, Б-4, Б-2.3, В-13, В-14 и др.), както и квартали като “Триъгълника – Надежда”, за които има изготвени проучвания.

II.2.5. Анализ на проектната готовност за доизграждане и развитие на системата

Проектите, изготвени в последните години, са съобразени с промените на собствеността на земята и са регулационно отредени.

Няма проект за изграждане на топлопровода по ул. "Цар Симеон", необходим за зони Б-3 и Б-4.

Проектите за продължението на V-та Люлинска топломагистрала по бул. "Ломско шосе" и връзката с изградения, но нефункциониращ топлопровод 2ф 700мм., трябва да се актуализират.

Не са правени проучвания за територии от Централната градска част, обвързващи приетите градоустройствени решения с възможностите за развитие на топлопреносната мрежа.

II.3. ГАЗОСНАБДЯВАНЕ

II.3.1. Обща част

Природният газ, доставян от газопровода, се използва само от производствени предприятия. За битови нужди се използва втечнен газ от газонапълнителните станции – средно годишно се бутилират по 45500т. газ.

II.3.2. Магистрални водопроводи

В страната е изграден магистрален газопроводен пръстен. Северният и южният му клон се съединяват в района на с. Горни Богров. Магистралният газопровод е изграден от стоманени тръби с диаметър 711мм. и работи с налягане 55 атм. Газопроводът доставя на Столична община и гр. Перник средно около 2 млрд.м³ газ годишно, което задоволява нуждите на консуматорите.

В участъка на Столична община газопроводът е в много добро състояние и може да се използва ефективно.

II.3.3. Съоръжения на газопроводите

Основните съоръжения по газопроводите са газоразпределителните станции, газорегулиращите пунктове и спирателните кранове. На територията на Софийска община са изградени 7 газоразпределителни станции – ГРС

“Казичене”, ГРС “Кремиковци”, ГРС “Нови Искър”, ГРС “Филиповци”, ГРС “Иваняне”, АГРС “Нови Искър”, АГРС “Яна”.

В ГРС се намалява работното налягане от 55 на 6 атм.

Газорегулиращите пунктове понижават налягането на газа и го поддържат в зададените от консуматора параметри.

Спирателните кранове по подземните газопроводи се устройват заедно с компенсаторите в шахти. При наличие на високи подпочвени води и по-надземните газопроводи се устройват в наземни и надземни шкафове.

II.3.4. Отклонения на магистралния газопровод. Консумация на природен газ през 1998 година

Отклоненията от магистралния газопровод към отделните консуматори се осъществява чрез ГРС.

От АГРС “Яна” е изграден газопровод, захранващ отоплението на “Газстроймонтаж”.

От ГРС “Казичене” се захранва ТЕЦ “София – Изток”.

От ГРС “Кремиковци” се газоснабдяват ТЕЦ “Кремиковци”, цеха за горещо валцуване и нагревателните кладенци.

От ГРС “Нови Искър” са изградени отклонения за ТЕЦ “София”, завод “Стинд”, Института за топлоенергетично машиностроене, завода за резервни части “Тодор Петров” и завода за каучукови изделия “Зебра” в гр. Нови Искър.

Газопроводът от ГРС “Нови Искър” към гр. Перник е с диаметър 523мм. и налягане 55 атм. От него са направени отклонения към АГРС “Нови Искър”, ГРС “Филиповци” и ГРС “Иваняне”.

От АГРС “Нови Искър” е изграден газопровод до оранжериите край гр. Нови Искър, собственост на фирма “Еврис”ООД гр. София.

От ГРС “Филиповци” се захранват ОЦ “Люлин” “Енергокабел” и Метродепото (газопроводът за метродепото е изграден през 1990г., но до сега не е използван).

От ГРС “Иваняне” са захранени ОЦ “Земляне”, ВОЦ “Овча купел”, ВОЦ “Овча купел-1”, “Балканкар”, завод “6-ти септември” и оранжериите в “Овча купел” (поради разрушаването на оранжериите участъкът на газопровода от ВОЦ “Овча купел-2” до оранжериите е изключен).

Всяко едно от отклоненията завършва с газорегулиращ пункт върху територията на съответния консуматор.

II.3.5. Сервитути

На територията на Столична община са спазени необходимите сервитути край газопроводите и съоръженията към тях.

II.3.6. Проектна готовност

Има изработени 3 проекта на територията на Софийска община:

Газоснабдяване на летищен комплекс “Враждебна”. Проектът е в процес на реализация;
Битово газоснабдяване на гр. Баня. Предстои неговата реализация.
Газопроводна връзка между ГРС “Казичене” и ГРС “Иваняне” – с нейната реализация ще стане възможно газоснабдяването на южните райони и някои селища от общината.

II.3.7. Изводи и препоръки

- Газоснабдяването на столицата е сигурно обезпечено чрез газопроводния пръстен;
- Всички газопроводи и съоръжения към тях са в много добро състояние и могат да се използват ефективно;
- Собствеността върху газопроводите и съоръженията към тях са регламентирани;
- Газопроводите са ясно маркирани върху терена и са спазени всички предписани сервитути край тях и техните съоръжения.
- Газоснабдителната система обезпечава нуждите на всички консуматори и има резерви за задоволяване на бъдещи консуматори.

III.1. ТЕЛЕФОНИЗАЦИЯ

III.1.1. Източници – изграденост и състояние. Капацитети. Проблеми

В София има изградени 8 възлови телефонни централи и 16 районни към тях.

Централите са от вида А-29 - стъпкова система: ESK – “Кроспойнт”; полуелектронни централи “Telesis” и RSU към EWSD, т.е. цифрови централи.

Състоянието им е следното:

A-29 - стъпкова система, произведена през 1929г., механична. По-голяма част от изградените централи са от този тип. Телефонните постове са с прави и дуплексни номера.

ESK – електронна системата само с прави телефонни постове.

TELESIS – полueleктронна система и има възможност за ограничен брой дуплекси.

RSU към EWSD – изнесен капацитет от основна цифрова система. Има само прави номера.

Проблемите за всеки тип централи са:

A-29 - стара, бавнодействаща система;

- не предлага екстри;
- има дуплекси;
- има обслужващ персонал;
- показва много повреди;
- заема голяма площ;
- не може автоматично да се включва записващо устройство.

ESK – губи се време за избиране (заети изходи);

- при претоварване блокира;
- конструктивни дефекти.

TELESIS – използва се за ограничен брой постове;

- често връзката се разпада.

RSU – висока цена на устройството за преобразуване;

- високи изисквания по отношение на строителството на кабелната мрежа.

III.1.2. Магистрална кабелна съобщителна мрежа - изграденост и състояние. Капацитети. Проблеми

Магистрална кабелна мрежа е изградена между централите с кабели от различен вид и капацитет. Най-често използваните кабели са тип ТГ, ТПП, ТЗГ, а напоследък и оптични кабели. Капацитетът им е 200 до 1200 чифта и има стари четворкови кабели.

С влизането в съобщенията на оптиката голяма част от съединителните кабели се пренасочват по първичните оптични мрежи.

В София има обособени 2 ринга оптична мрежа – източен и западен.

Към източния ринг са свързани следните централи: ВАТЦ-8 (Левски), ВАТЦ-4 (Военно училище), ВАТЦ-7 (Гео Милев), АТЦ-79(Дружба), АТЦ-74 (Младост), АТЦ-62 (Хладилника), ВАТЦ-6(Лозенец) и ВАТЦ-8.

Клонове от този пръстен са изградени до някои по-важни обекти като Аерогара-София, БАН, Булбанк, “Раковски” и НДК.

Западният ринг обхваща: ВАТЦ-8 (Левски), АТЦ-83 (Лъвов мост), ВАТЦ-3 (Банишора), ВАТЦ-2 (Красна поляна), АТЦ-576 (Овча купел), АТЦ-55 (Красно село), АТЦ-58 (Мотописта), ВАТЦ-5 (Червен кръст), ВАТЦ-6 (Лозенец) и се затваря в ВАТЦ-8 (Левски).

Към този пръстен са свързани с оптични кабели АТЦ-993 (Банкя), АТЦ-24 (Люлин), АТЦ-37 (Надежда), АТЦ-34 (Връбница), Булбанк, “Св. Неделя” и “Калоян”, х-л “Родина”, “Новотел –Европа”, “Дигиком” на ул.”Кукуш”2 и х-л “Рила”.

Проблемите на тези кабели са следните:

- голяма част от кабелите са стари оловни;
- често се е налагало да се извършва реконструкция на съществуващите съединителни кабели;
- по-голяма част от старите кабели се подменят с други типове кабели и се нарушават някои параметри, от които зависи качеството на телефонните връзки.

III.1.3. Обезпеченост на града с изграденост на системата. Виждания за доразвитие и доизграждане

С изградените 8 възлови и 16 районни телефонни централи се осъществява телефонизацията на София. В повечето околни села няма изградени централи или има такива с малък капацитет. Телефонната плътност за всяка централа общо за града е 53,28%.

Доразвитието и доизграждането на системата се разглежда в 2 плана – оборудване на централи и изграждане на кабелни мрежи.

III.1.4. Телефонни централи – изграденост, състояние, капацитети. Изясняване на вида на оборудване

Телефонните централи, изградени на територията на София и крайградската част са тип А-29, ESK, Telesis и RSU към EWSD.

III.1.5. Обезпеченост на града с изграденост на системата. Кабелна мрежа, начин на полагане. Проблеми

Селищната телефонна мрежа е изградена с шкафна система. Използва се и комбинирана - шкафна система и директни кабели от централите.

Кабелната мрежа се изгражда като кабелите се:

- изтеглят в PVC тръбни мрежи;
- изтеглят в циментови блокчета;
- полагат в проходими инсталационни колектори;
- полагат в изкоп и се покриват с пластмасова лента.

Проблемите, които има компактният град са:

- запълнени канални мрежи;
- много съоръжения и други ведомства;
- тесни тротоари;
- незаконно строителство;
- бюрократичен начин на съгласуване;
- кражби на кабели;
- неподдържане на колектори.

В крайградската част проблемите са във връзка с реституирани имоти – изграждането на трети мрежи, липса на кадастър и ЗРП.

III.1.6. Промислени зони – изясняване и анализ на системата. Проучване на капацитетите, които се използват

Броят на УАТЦ към всяка РАТЦ и ВАТЦ и техният капацитет са показани в основния материал.

III.1.7. Анализ, изводи и препоръки за съществуващото състояние на системата

Възлообразуването на системата е изградено добре. Постепенно се подменят по-старите централи с по-нови цифрови.

След построяване на оптичните кабели и направените им измервания във връзка с използваемостта на съединителните кабели в най-натоварения трафик, много от тях се пренасочват като първични. Така се подобрява състоянието на мрежата и качеството на връзката.

За подобряване на съществуващото състояние на мрежата е необходимо:

- паспортизация на всички съоръжения;
- подмяна на най-старите съоръжения и кабели;
- засилена профилактика ;
- облекчения по отношение на съгласуването и текущите ремонти.

III.2. ПРОДУКТОСНАБДЯВАНЕ

III.2.1. Обща част

Продуктопроводът за петролни продукти е изграден от Нефтохимическия комбинат-гр.Бургас до София.

III.2.2. Продуктопровод

Изграден е от стоманени тръби с диаметър 273мм. (за района на София). По него за София се транспортират 110 000 тона моторно дизелово гориво годишно.

Продуктопроводът е в много добро състояние. Участъкът от нефтобаза “Илиянци” до гр. Ихтиман не работи.

III.2.3. Съоръжения към продуктопровода

Основните съоръжения по продуктопровода са нефтобазите и компенсаторните станции. На територията на Софийска община няма изградени компенсаторни станции. Нефтобазата “Илиянци” е изградена върху площадка с площ 192000 м². Капацитетът на резервоарите ѝ е 100800м³ светли горива и 12800м³ масла. Състоянието на съоръженията ѝ е добро и отговаря на техническите и санитарно-хигиенни изисквания.

III.2.4. Сервитути

Край продуктопровода и нефтобазата са спазени всички предписани сервитути.

III.2.5. Проектна готовност

Няма изработени проекти за изграждане на нови продуктопроводи в Софийска община. Има идея за изграждане на продуктопровод към Република Македония. При един от вариантите той започва от нефтобаза “Илиенци” и пресича територията на общината.

III.2.6. Изводи и препоръки

Продуктопроводът в участъка на Софийска община е в много добро състояние. Съоръженията на нефтобаза “Илиенци” са в добро състояние и отговарят на

техническите и санитарно-хигиенни изисквания към тях. Спазени са сервитутите покрай продуктопровода и нефтобазата.

III.3. ПРОХОДИМИ ИНСТАЛАЦИОННИ КОЛЕКТОРИ

III.3.1. Изграденост и състояние на системата

На територията на София са изградени около 147км. проходими инсталационни колектори.

Размерите на напречното сечение 180/180см., 230/230см., 240/240см. и такива, съгласно необходимостта на положените инженерни мрежи:

- 340/260см. По западния тротоар на бул."Мария Луиза" (това е първият проходим инсталационен колектор, изграден в София през 1950г.);
- тунел по ж.п. арела на Централна гара (за топлофикационните магистрали от ТЕЦ "София");
- тунел по ул."Стоян Михайловски", бул."Джеймс Баучер" и бул."Черни връх" (за топломагистрала 2ф 700);
- тунел по ул."Георг Вашингтон" (за първа градска топломагистрала).

Положените инженерни мрежи в изградените проходими колектори са при следните комуникации:

- съобщителни кабели и електрокабели;
- съобщителни кабели, електрокабели и водопровод;
- съобщителни кабели, електрокабели, водопровод и топлопровод;
- топлопровод.

III.3.2. Диспечерски пунктове

Повечето от необходимите инсталационни колектори нямат изградени и оборудвани диспечерски пунктове.

Изградени са:

- за колекторна мрежа в Зона Б-5;
- за колекторна мрежа "Младост 1-а". Диспечерският пункт е разкомплектован;
- за колекторна мрежа "НДК".

Дължината на обслужваните от диспечерски пунктове проходими инсталационни колектори е 12.5км.

III.3.3. Анализ на проектната готовност

Изготвени са проекти за изграждане на колекторна система за ж.к. “Малинова долина”. Изграден е , но не е оборудван главният колектор. Положени са водопровод и топлопровод.

III.3.4. Изводи и препоръки

Извод – върху територията на София са изградени около 147км. колектори, които се експлоатират от различни дружества.

Препоръка - да се регламентират условия за равноправно финансово участие при поддържането и експлоатацията на колекторната мрежа между дружествата, които имат положени проводи в тях.

3. СИНТЕЗ НА ПРОГНОЗНИТЕ ПРОУЧВАНИЯ ЗА СОЦИАЛНО ИКОНОМИЧЕСКО И ПРОСТРАНСТВЕНО РАЗВИТИЕ НА ГРАДА

Темата е разработена на базата на проучването "Систематизиране на проучванията на функционалните системи за териториално развитие на компакния град, ограничители и стимулатори" изготвена от арх.Митьо Виделов.

Прогнозата е един от най- важните и съществени етапи от разработването на новия общ градоустройствен план на София. Той се основава на резултатите от вече изминалите етапи на събиране на информация, анализ и диагноза на съществуващото положение.

Прогнозата включва прогнози за развитие на всички градски функции и проблеми в зависимост от тяхните вътрешни потребности и динамика на развитие. Тяхното опознаване, комбиниране и взаимодействие ще позволи създаването на комплексни програми и сценарии за развитие и след избора на предпочитания сценарий ще стане възможно логичното и обосновано пространствено виждане за най-доброто развитие на града.

При подготовката на този материал с оглед неговото практично използване за следващите етапи е акцентирано главно на всички предположения и предвиждания за бъдещото развитие на градските системи и най- вече на прогнозите за пространственото развитие и локализация на обектите.

В интерес на по-лесния достъп до обширната проблематика, в това обобщение са спестени, всички текстове, отнасящи се до:

- информации относно съществуващата нормативна уредба и институционална рамка по отделните функционални проблеми, както и критичните бележки относно състоянието им;
- информации за съществуващото положение на системите, както и критичните бележки по него, предмет на проучванията по т.2 от Заданието;
- сравнения и съпоставяния с исторически и съвременен наш и чуждестранен опит;
- методологически и методически подходи за анализи и прогнози, както и аргументация и обосновки за избора и прилагането им.

Запознаването с тези същностни аспекти на проучванията може да стане като се ползват пълните текстове на разработките, които са на разположение в Общинското предприятие Софпроект - Общ градоустройствен план.

3.1. РЕГИОНАЛНА СХЕМА ЗА УСТРОЙСТВЕНО РАЗВИТИЕ НА ЗОНАТА НА АКТИВНО ВЛИЯНИЕ НА ГР. СОФИЯ

3.1.1. РЕГИОНАЛНА СХЕМА ЗА УСТРОЙСТВЕНО РАЗВИТИЕ НА ЗОНАТА НА АКТИВНО РАЗВИТИЕ НА ЗОНАТА НА АКТИВНО ВЛИЯНИЕ НА ГР.СОФИЯ

3.1.1.1. Обхват на проучването

Схемата обхваща територията на 8 общини формиращи зоната на активно влияние на град София определена от предпроектните проучвания от 1999 г. : **Божурище, Костинброд, Сливница, Драгоман, Годеч, Своге, Елин Пелин и Горна Малина**. В тази зона се разграничават два териториални пояса на активно влияние:

- **вътрешен пояс** - населените места от Столичната община, общините Божурище и Костинброд, южната част на община Своге по протежението на р. Искър и ж.п. линията и западните части на общините Елин Пелин и Горна Малина. Вътрешният пояс поради своята близост и лесен достъп е предопределен като потенциален резерв за решаване проблемите на обитаването, разсредоточаване на столични дейности, формиране на извънградски производствено-складови зони, производство на плодове и зеленчуци и други селскостопански продукти и за ежедневен и седмичен отдих на столичното население.

- **периферен (външен) пояс** - населените места от общините Сливница, Драгоман, Годеч, северната част от община Своге и източните части на общините Елин Пелин и Горна Малина. В този пояс евентуалното развитие ще бъде зависимо от реализацията на нови инфраструктурни проекти, допълнително стимулиране и маркетинг.

Общата територия на зоната на активно влияние на гр. София има площ от 2 876 450 дка, постоянно население 103 850 души и 162 населени места. Гъстотата на мрежата от населени места на 100 кв. км. е 5,6 бр., а населението на 1 кв. км. е 35,9 души. Градското население е 46,5 %, а средният размер на едно населено място е 641 души.

3.1.2. Основни насоки за регионално развитие

3.1.2.1. Опорни центрове

Като опорни центрове на регионалното развитие в зоната на влияние на гр. София са определени :

- Божурище-Гурмазово-Пролеша-Храбърско;
- Костинброд, Драговищица, Петърч;
- Сливница, Алдомировци;
- Драгоман, Калотина, Габер;

- Годеч, Гинци;
- Своге, Искрец, Бов, Лакатник, Церово;
- Елин Пелин, Равно поле, Голема Раковица, Столник;
- Горна Малина, Долно Камарци.

3.1.2.2. Свободни пространства

Предвижда се възстановяване, запазване и развитие на свободни пространства като едри, взаимосвързани и относително неразчленени природни потенциали, като жизнени пространства, като зони за отдих в незастроена естествена среда. Свободните пространства са локализиран в северните райони на общините Годеч, Своге и Елин Пелин.

3.1.2.3. Икономика

Предвижда се насочване на дейности главно в обхвата на урбанизираната територия на Костинброд за по-пълноценно и компактно използване, в района на Равно поле - Мусачево - гара Елин Пелин - Верила. Във връзка с разширението и модернизацията на летище София в този район се насочват и съпътстващи складови дейности.

За развитието на индустрия, малки и средни предприятия се предлага използването на бившите площадки на стопанските дворове като тези на Равно поле, Костинброд, Божурище, Сливница, Петърч, Горна Малина и др. Предвижда се възстановяване за използване на изоставени площадки, включително конверсионни. Очаква се разкриване и добив на суровинни залежи включително и разработване на нови находища като това в община Годеч за висококачествени глини за производство на порцелан.

Съобразно спецификата на различните общини са дадени и конкретни прогнози за развитие както следва :

община Божурище:

- в първичния сектор ще се развива интензивното земеделие и животновъдство;
- възможности за развитие на производствено-складови дейности има по основните направления на пътната и ж.п. мрежа и главно в Божурище, Пролеша, Хераково и Храбърско;
- очаква се развитие на малки и средни предприятия на хранително-вкусовата, шивашката промишленост и др. с работни места предимно за жени (налични около 1 000 дка бивши стопански дворове);
- очаква се силен стимулиращ ефект от изграждането на инфраструктурен коридор N 10 главно за увеличаването на активностите от третичния сектор (търговия и услуги);
- при варианта за преминаване на инфраструктурен коридор N 4 от Белидие хан към Храбърско и на юг към Радуй може да се очаква и насърчава активизиране на териториите около Храбърско и южно от него;
- потенциални резерви има за развитие на конно-спортната база "Божурище", както и летището за развитие на въздушни спортове;

- развитие на вилния отдиш се очаква в западната и югозападната част на общината и в селата Делян, Мала Раковица, Росоман и Златуша;
- развитие на стопански дейности се очаква в селищата Божурище, Пролеша, Хераково, Храбърско, Пожарево и Гурмазово.

община Годеч:

- в първичния сектор приоритетно ще се развива животновъдството, като ресурсите позволяват 2 до 3 пъти увеличаване броя на животните и осигуряване суровинна база за развитие на преработващата промишленост;
- препоръчителна е модернизация и развитие на рибовъдното стопанство “Сокол” като опорен пункт за развитие на отдиша;
- очаква се разработване на находището с висококачествена глина и организация на производство на високо ниво;
- във вторичния сектор се очаква развитие на хранително-вкусовата, дървопреработващата и шивашката промишленост;
- развитие на вилния отдиш се очаква около Годеч и в западната част на общината. Всички селища в общината имат потенциал за вилен отдиш с изключение на Станинци. Наличният годин общински фонд позволява устройването на “училища сред природата”;
- развитие на стопански дейности се очаква в селищата Годеч, Гинци, Шума и Комщица (налични около 700 дка бивши стопански дворове).

община Горна Малина:

- възможна е интензификация на първичния сектор чрез развитие на животновъдството и на тази основа изграждане на малки и средни предприятия на хранително-вкусовата промишленост;
- възможно е чрез изграждане на необходимата туристическа инфраструктура привличане на значителни туристопотоци и оживяване на лесопарк “Мургаш”;
- перспективни селища за развитие на вилния отдиш са Осоица, Байлово и Горно Камарци;
- развитие на стопански дейности се очаква в селищата Горна Малина, Априлово, Стъргел, Долно Камарци, Белопопци и Саранци (налични около 1 200 дка бивши стопански дворове).

община Драгоман:

- приоритетно значение за общината има цялостното изграждане на безмитната зона на 1300 дка;
- в първичния сектор ще се развива пасищното животновъдство;
- във вторичния сектор се очаква развитие на малки и средни предприятия в хранително-вкусовата промишленост, шивашката и химическата промишленост (налични около 600 дка бивши стопански дворове);
- развитие на стопански дейности се очаква в Драгоман, Калотина и Габер;
- развитие на вилен отдиш може да се очаква във всички останали села в общината.

община Елин Пелин:

- в първичния сектор се очаква интензификация и модернизация на земеделието и животновъдството и увеличаване на поливните площи;
- за развитие на производствено-складови дейности са особено привлекателни териториите в западната част на общината, както и териториите в близост с летище София (Равно поле, Мусачево);
- богатата суровинна база стимулира изграждането на малки и средни предприятия на хранително-вкусовата промишленост;
- развитие на вилен отдиш се очаква в селищата Голяма Раковица, Крушовица, Богданлия, Елешница, Чурек и Огняново;
- развитие на стопански дейности се очаква в селищата гр.Елин Пелин, гара Елин Пелин, Нови хан, Габра, Лесново, Мусачево, Равно поле, Столник, Петково и Доганово (налични около 1 200 дка стопански дворове).

община Костинброд:

- в първичния сектор ще се интензифицира селското стопанство, ще се активизира дейността на научно-приложните институти и създаването на високопродуктивна база на хранително-вкусовата промишленост;
- за развитие на ареали на производствено-складови дейности и услуги се разчита на изграждането на транспортен коридор N 4 и пресичането му с транспортен коридор N 10;
- развитие на вилен отдиш се очаква в селищата Градец, Бучин проход, Дръмша, Понор, Дреново и Царичина;
- развитие на стопански дейности се очаква в селищата Костинброд, Петърч, Опицвет, Безден, Драговищица и Чибавци (налични около 400 дка стопански дворове).

община Сливница:

- основен стимулатор на развитието на общината ще бъде възстановяването на трафика Белград - София и изграждането на транспортен коридор N 10, което рязко ще повиши интереса към наличните урбанизирани, но почти неизползваеми територии;
- в първичния сектор се предвижда интензификация и модернизация на земеделието и развитие на пасищното животновъдство;
- във вторичния сектор ще продължи развитието на малки и средни предприятия на леката и хранително-вкусова промишленост, както и производствено-складовите зони край транспортния коридор;
- третичният сектор ще се развива в сферата на услугите и транспортно-спедиционната дейност;
- развитие на стопански дейности се очаква в селищата Сливница, Алдомировци и Гълъбово (налични около 900 дка стопански дворове).

3.1.2.4. Селско и горско стопанство

Очаква се по-интензивно развитие на животновъдството, създаване и развитие на предприятия за първично събиране и преработване на продукцията като мандри, сушилни и др. подобни, като е предложена и адекватна защита на подходящите за отрасъла земи и почви, като се разчита и на възстановяване на мелиоративната система.

3.1.2.5. Обитаване

Определени са подходящите за застрояване терени, като се предвижда урбанизираните територии да не надхвърлят 10 % от териториите на общините в близост до София (вътрешният пояс) и 5 % от териториите на общините разположени в периферията (външният пояс).

3.1.2.6. Отдых, свободно време и спорт

Предвижда се по-интензивно използване на богатите налични потенциали, подобряване качествата на материалната база в населените места и доизграждане на недовършеното строителство по предназначение. Проучени са възможностите към досега изградените в осемте общини 28 000 вили и къщи за почивка да се изградят още около 25 000 нови.

3.1.2.7. Отбрана

Специално внимание е отделено на обектите на отбраната поради значителния им брой в зоната и пред вид очакваната конверсия, като една част е определена за реструктуриране по държавна програма. От нея се очаква активизиране на икономиката и заетостта в общините Божурище, Елин Пелин, Сливница и Горна Малина. Другата част ще претърпи редуцирана промяна на функцията с оглед обезпечаване на изискванията на гражданската и военна защита.

3.1.3. Пространствено развитие

Като главен фактор и шанс за пространственото развитие на зоната на влияние на гр. София е определено **пресичането на три европейски коридора в района на София (N 8, 4 и 10)**, което ще създаде нова атрактивност на общините западно от София, които биха могли да се развият като нов извънградски транспортно-складов и промишлен район. Потенциалите на общините Елин Пелин и Горна Малина създават възможност за формиране и на друг, източен извънградски мощен производствено-складов ареал **между автомагистралите “Тракия” и “Хемус”**.

След допълнителни проучвания за използването на този основен фактор са разработени два варианта за развитие на зоната на активно влияние на гр. София.

Първият вариант се основава на очакването за **изграждане на европейските транспортни коридори N 4 и N 10 и пресичането им в района на общините Костинброд, Божурище и Сливница**, което е в съответствие с националната стратегия за териториално развитие. По този вариант най-съществено развитие и териториални промени ще претърпят общините Божурище, Костинброд, Сливница и частично Годеч като заедно с активизирането на собственото им социално-икономическо развитие, ще се облекчи и урбанизацията на Столичната община. На тази основа **се очаква още през следващите 5 - 10 години да се осъществят миграционни и стабилизационни процеси** и към 2020 г. броят на населението да запази числеността си от 2000 г. Разчита се и на активизирането чрез подходяща инвестиционна политика на следните ресурси :

- работна сила с богат производствен опит, квалификация и специализация (при налична безработица от 12 до 14 %);

- полупланински и планински релеф с добра суровинна база (около 1 106 000 дка горски фонд и произведен необработен дървен материал през 1998 г. - 67 488 куб. м.);

- обработваема земя за интензивно селско стопанство (общини Елин Пелин, Горна Малина, Божурище и Костинброд) и за пасищно животновъдство;

- благоприятни условия за развитие на отдиха и туризма (съществуващи 28 500 вили и къщи за вилен отдих);

- съществуващи промишлено-складови зони (около 4 700 дка) и територии на бивши стопански дворове (около 7 650 дка) за развитие на обекти за стопанска инициатива.

При този вариант се очаква активизиране на цялата зона на влияние и формиране на две сравнително равностойни урбанизирани промишлено-складови териториални структури - една в източно и друга в западно направление.

В източно направление структурата обхваща територии от общините Елин Пелин и Горна Малина и образува две подзони на урбанизация в районите на :

- Равно поле - Верила - Мусачево - гр. Елин Пелин - гара Елин Пелин - Нови хан;

- Григорево - Столник - Негушево - Горна Малина.

В западно направление се очаква формирането на нов многофункционален **център в района на пресичане на транспортни коридори N 4 и N 10**, а по цялото протежение на тези коридори от Петрохан до Златуша и от Божурище до Калотина изграждане на промишлено-складови зони, тържища, бизнес центрове и обслужващи обекти.

Вторият вариант се основава на последните предвиждания на ГУП за изграждане на **транспортен коридор N 4 по трасето на автомагистрала "Хемус"**, по северният участък на **околовръстния път на София и през Малобучинския проход за Кулата**. Осъществяването на тази идея ще **се отрази негативно** на развитието на почти всички общини от западната част от района (Годеч, Костинброд, Божурище, Сливница и отчасти на Своге и Драгоман). В източна посока развитието на общините Елин Пелин и Горна Малина не би следвало да се отличава от предвиденото в първия вариант.

Вероятното развитие на общините до 2020 година е възможно **да се осъществи и като комбинация от двата варианта** особено за общините Божурище и Костинброд, които при всички случаи ще бъдат в най-голяма степен зависими от развитието на Столицата по новия Общ градоустройствен план.

3.1.4. Пространствена структура

В зоната на активно влияние на град София са очертани следните видове модули :

- **Модул тип "А":**

- **обхваща** равнинните части на общините Костинброд, Божурище и Елин Пелин с обща площ около 350 000 дка (12 %) и население 78 100 души (75 %).

- **съдържа** относително компактна урбанизирана територия, предимно равнинна, с налична инфраструктурна обезпеченост и сравнително ниски разходи за допълването ѝ, комуникационно обвързана в рамките на 30 мин. транспортен изохрон.

- **притежава** :

- ☐ добре изградени жилищни и обслужващи фондове с мозаечна селищна структура;
- ☐ покритие с подробни градоустройствени планове;
- ☐ възможности за лесно включване в изградени градски
- ☐ мрежи, в т.ч. газ, топлофикация, вода, канал, ел.енергия;

- **препоръчва** се стимулиране на :

- ☐ функционалното многообразие;
- ☐ промишлено-складови, екологично чисти дейности;
- ☐ обитаване - нискоетажно, с повишен стандарт;
- ☐ развитие на научно-изследователски и научно-приложни дейности като : институт по животновъдство (200 дка), по сортоизпитване (30 дка), по птицевъдство (35 дка), за защита на растенията (120 дка), за зърнени храни и фуражи, генно инженерство и др.;
- ☐ производства, свързани с научно-приложните дейности и съществуващата производствена структура.

- **не се допускат** :

- ☐ производства и дейности, нарушаващи околната среда.

● **Модул тип “Б” :**

- **обхваща** 45 мин. изохрон от София по основните комуникации:

София-Калотина (коридор N 4), София-Своге (Н - 16), автомагистрала “Хемус”, автомагистрала “Тракия” с обща площ около 360 000 дка (13 %) и с население 15 600 души(15 %).

- **притежава** :

- ☐ линейна пространствена структура;
- ☐ населени места с точкова селищна структура;
- ☐ горски територии над 50 % с необходимост от поддържане, възстановяване и рекултивация.

- **препоръчва се стимулиране на** :

- ☐ развитието на опорните центрове по отношение на социална инфраструктура, производства за ангажиране на свободните трудови ресурси;
- ☐ създаване на пазар на свободните неизползвани фондове;
- ☐ създаване на програми за развитие на опорните центрове като жизнени и стопански пространства със собствено и самостоятелно значение;
- ☐ преструктуриране на съществуващите специални терени и бази;
- ☐ екологично доказани производствени и складови дейности;
- ☐ повишен стандарт на обитаване;
- ☐ специализацията и интензификацията на селскостопанското производство;

- **не се допускат** :

- ☐ производства и дейности, нарушаващи околната среда;

● **Модул тип “В” :**

- **обхваща** по-значителна част от общините Драгоман, Сливница, Горна Малина и изцяло община Годеч с обща площ от около

2 166 000 дка (75 %) и население от 10 150 души (10 %).

- притежава :

- ☐ дисперсна селищна мрежа с няколко обособени центрове;
- ☐ населени места с постоянно намаляващо население и със смяна на функцията от постоянно към временно обитаване (вилен отдиш).

- препоръчва се стимулиране на :

- ☐ селскостопанското производство - предимно пасищно животновъдство и производство на фуражи;
- ☐ индивидуален вилен отдиш и селски туризъм;
- ☐ залесяването на непродуктивните земеделски земи и промяна на статута на предназначението им;
- ☐ възстановяването и развитието на свободните пространства като едри природни потенциали за диви животни и растения и като зони за отдиш и регенерация;
- ☐ стабилизирането и подобряването на стандарта на обитаване.

- не се допускат дейности, нарушаващи естествената природна среда.

3.2. ДЕМОГРАФСКО РАЗВИТИЕ

3.2.1. Тенденции

След 1985 г. демографската ситуация в Столичната община носи трайни негативни белези на стагнация независимо от незначителния ръст на населението, който се дължи изключително на механичния прираст. Тази ситуация може да се определи дори като демографска криза (упадък) поради наличието на следните характеристики :

- намаление на броя на населението;
- ниска раждаемост (най-ниска в 1997 г. - 7,2 ‰);
- нарастваща смъртност (12,9 ‰) и заболяемост;
- висока степен и устойчива тенденция на застаряване на населението;
- положително миграционно салдо компенсиращо отрицателните стойности на естествения прираст.

Подробният анализ на данните за естественото и механичното движение на населението и основните му структури и сравненията с данните за другите източноевропейски столици дават основание за следните най-важни изводи :

1. От началото на 90-те години населението на България намалява, а населението на София стагнира в резултат на компенсирането на отрицателния естествен прираст от слабо механично нарастване. Като цяло демографската ситуация в София, подобно на страната ще се влошава.

2. Съвременната възрастова пирамида на страната и на София се формира от промяната в характера на възпроизводството (от разширен към силно стеснен тип). В бъдеще както за страната, така и за София неголемият брой лица от детските възрасти няма да може да компенсира преминаващите от възрастовия диапазон 15-59 години в групата над 60 години. По този начин застаряването на столичното население ще се задълбочава. То ще оказва още

по-негативно въздействие върху нивото на общата раждаемост, общата смъртност и респективно върху резултативната величина - естествения прираст. Притокът на заселници (които основно са лица от по-долните възрастови групи) ще играе известна положителна роля, но няма да може да промени общата негативна тенденция.

3. През 90-те години в България има безпрецедентно нисък коефициент на обща раждаемост, а ходът на раждаемостта в София следва тенденциите в страната, дори е на по-ниско ниво. Разликата в репродуктивното поведение на столичното население не дава възможност за реализиране на наличните предпоставки за по-висока раждаемост. Това дава основание да не се очакват промени и да не може да се очаква просто възпроизводство и нормална заменяемост на поколенията.

4. По показателя обща смъртност трайна е тенденцията за непрекъснато нарастване. Независимо от по-доброто качество на живот в столицата поради очакваното преминаване на сегашните по-многолюдни поколения от възрастовия диапазон до 60 години към този над 60 години (в който умиранията нарастват), общата смъртност ще запази тенденция за покачване.

5. Както в страната, така и в София естественият прираст е отрицателен. Крайно ниското ниво на раждаемост не може в никакъв случай да компенсира нарастналата обща смъртност. Все пак при Столичната община отрицателният естествен прираст е по-слабо изразен поради относително по-ниската смъртност. Независимо от това в бъдеще за положителен естествен прираст изобщо не може да се предполага.

6. Дълготрайната тенденция за механичен прираст към София продължава своята изява и през 90-те години. Той именно определя макар и твърде слабия незначителен общ ръст на населението. Очаква се поради привлекателността на столицата да се запази положителен механичен прираст, който да компенсира отрицателния естествен прираст, като резултативната величина се определя като много слабо нарастване, близко до стагнация. Голям ръст на населението на Софийската община, породен от значителни заселнически вълни, не може да се очаква поради отдавна отминалия миграционен преход в страната.

7. Специфична характеристика на столичното население е по-доброто му образователно ниво. Значението на тази характеристика за демографското развитие обаче е по-скоро незначително и негативно, докато за социално-икономическото развитие на града е безспорно важно и положително.

3.2.2. Прогнозни разчети

Разработени са две демографски прогнози за развитие на населението за периода 2000 - 2025 година според съществуващите тенденции - реалистична и оптимистична. Реалистичната е основана на средногодишните темпове на нарастване от периода 1992 - 1998 г. (0,15%), а оптимистичната се базира на средногодишните темпове на нарастване от периода 1996 - 1998 г. (0,45%).

Реалистичният вариант предвижда към 2025 година населението на Софийската община да бъде **1 246 262** души, а **оптимистичният вариант** предвижда то да бъде **1 353 224** души.

Реалистичният вариант съдържа развитието на компонентите със следните характеристики :

- средногодишен отрицателен естествен прираст - до 2005 г. по 6400 души, от 2006 до 2010 г. по 7100 души, от 2011 до 2015 г. по 7800 души, от 2016 до 2020 г. по 8700 души и от 2021 до 2025 г. по 9600 души по-малко годишно;
- средногодишен положителен механичен прираст - постоянен от 7000 души повече годишно.

За естественото развитие на населението са разработени три варианта според възрастовото придвижване на населението - нисък, среден и висок, като възрастовото придвижване се определя от един единствен вариант на възрастова смъртност (поради относителната ѝ стабилност и отсъствието на реални варианти за снижаване) и от три варианта на възрастова раждаемост.

Ниският вариант предвижда населението на столичната община да достигне по естествен начин към 2025 година **945 031** души, **средният вариант** предвижда то да достигне **1 004 165** души, а **високият вариант** предвижда то да достигне **1 073 592** души.

В регионален аспект при всички варианти се предвижда намаление на населението по естествен начин във всички населени места. Намалението засяга най-слабо градовете и селата в югозападната и в югоизточната части на софийската община.

Вътрешноградските различия в перспективното намаление на населението имат други особености. Най-много намалява то в старите квартали (в районите Средец, Оборище, Лозенец и др.), а нараства в новоизградените (в районите Люлин, Младост, Овча купел, Студентски и др.). Това се дължи на натрупването на възрастно население в първите и на заселването на население в репродуктивна възраст във вторите.

За миграциите са определени три хипотези за **положителен механичен прираст** - висок от **285 000** души, **среден** от **187 000** души и **нисък** от **89 000** души.

За определяне броя на трудоспособното население са разработени три варианта, но пред вид междувременно настъпили промени в законовата уредба може да се използва като най-реалистичен вариантът при който трудоспособното население намалява от **719 931** души в 2000 година на **554 600** души в 2025 година.

*Забележка: - Поради отсъствието на информация и отчетност не са направени прогнози за **временно пребиваващите** в столичната община. По експертни оценки се предполага, че ежедневните трудови мигранти са*

около 25 000 души, а сезонните са около 10 000 души. Като се прибавят към тях ежедневните делови, социални, културни и др. пътувания и нерегистрираните работещи, общият брой на временно пребиваващите в София е вероятно около **180 000 души**.

3.3. ПРОГНОЗИ ЗА ТРУДОВАТА ЗАЕТОСТ НА НАСЕЛЕНИЕТО И СТРУКТУРА НА ДОХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В СТОЛИЧНА ОБЩИНА

3.3.1. ТРУДОВА ЗАЕТОСТ

За перспективния брой на трудоспособното население на Софийска община са направени три прогнози основани на базисната предпоставка ,че пенсионната възраст за жените ще бъде 59, а за мъжете 64 години.

Съгласно **реалистичната прогноза** трудоспособното население от 797 131 души в 2000 година ще намалее на **610 922** души в 2025 година (в т.ч. 319 588 мъже и 291 334 жени).

Съгласно **оптимистичната прогноза** трудоспособното население ще намалее на **637 390** души в 2025 година (в т.ч. 333 092 мъже и 304 297 жени).

Съгласно **песимистичната прогноза** трудоспособното население ще намалее на **587 288** души в 2025 година (в т.ч. 307 529 мъже и 279 759 жени).

Въз основа на специфичните столични функции, както и на определянето на столицата за най-важен приоритетен район за регионално развитие (съгласно Националния план за регионално развитие до 2006 г.) и на очакваното развитие на София като елемент от системата на европейските градове от първи ранг, като цяло се очаква коефициента на заетостта на трудоспособното население да нарасне от **46%** в 2000 година на **55%** в 2025 година.

За постигането на този значителен ръст се разчита главно на географското и икономическо "отваряне" на столицата към европейското пространство като се предполага да се решат следните особено важни проблеми :

- **пространствено осигуряване на трасетата на инфраструктурните коридори (N 4, N 8 и N 10) чрез подготовка и обезпечаване на терени, проекти и инвестиции за трасетата и за допълнителните съоръжения към тях;**

- осигуряване на предпоставки за устойчиво развитие на столицата чрез освобождаването ѝ от несвойствени и трудоемки дейности и функции;

- приоритетно решаване на натрупаните екологични проблеми както на градската територия, така и на прилежащите към нея части от Софийската котловина;

- изграждане на рационална вътрешноградска транспортна мрежа, позволяваща бързо и безконфликтно обслужване на населението и гостите на столицата (развитие на метрото, подмяна на амортизирания автопарк и др.);
- подмяна на остарелите комуникационни съоръжения и **оперативно-техническото им свързване с европейската и световна телекомуникационна мрежа;**
- обосновано представяне на кандидатурата на **София за домакин на значими международни инициативи и прояви**, чрез които да се повиши значението ѝ на балкански и югоизточно европейски конгресен и делови център;
- прилагане на нов, по-хуманистичен подход при жилищното строителство и осигуряване на възможности и стимули за рехабилитация на вече амортизирания жилищен и друг сграден фонд;
- усъвършенстване на пазарните структури и постепенното **превръщане на града в значим център на стоков, финансов, капиталов и трудов пазар на Балканския полуостров.**

Предвиждат се промени в секторната и отрасловата структура на икономиката на Столичната община. Очаква се силно намаляване на значението на досегашната специализация на промишлеността (черна и цветна металургия, машиностроене, хранителна, химическа, полиграфическа промишленост и др.) като се отчита ролята на задържащ фактор на ниското техническо и технологическо равнище, на недостигът на инвестиции и др. Част от промишленото производство ще бъде изнесено извън София, като се очаква **да бъдат изградени нови мощности в близост до трасетата на транспортните коридори** в районите на Елин Пелин - Горна Малина и Сливница - Драгоман. В крайградските земи ще продължи изграждането на складови площи, големи обекти за търговия на едро, малки производствени предприятия, бензиностанции и др. (в югоизточна посока - по шосето за Пловдив, в западна посока - по шосето за Калотина, в североизточна посока - по шосето за Ботевград, в близост до околновръстния път и др.).

С финансови ресурси от местни и чужди източници се предвижда изграждане на следните по-важни обекти :

- пречиствателна станция за питейни води "Бистрица" за подобряване водоснабдяването на София;
- градска пречиствателна станция за отпадните води на София;
- завод за третиране на твърди битови отпадъци;
- разширяване и модернизирание на сметище "Суходол";
- реконструкция на околновръстния път;
- **строителство на автомагистрала "Калотина";**
- **реконструкция и разширение на летище "София";**
- газификация на гр.София и гр.Банкя ;
- **продуктопровод от гр.София до гр.Ниш ;**
- **строителство на автомагистрала "Люлин", на северна и южна обходна дъга като част от коридор N 8 ,вкл. контейнерен терминал като елемент от този коридор ;**
- създаване на **международен търговски и бизнес-център**, технологични и научни паркове и други структури на предприемаческа, иновационна, научна и културна среда ;

- развитие и усъвършенстване на мрежата от национални исторически, културни и социални институции като Националната художествена галерия, Националния исторически музей, Националния институт "Пирогов" и др. за разширяване рекреационните, балнеоложки и туристически потенциали за утвърждаването на гр. София като важен международен атракцион-туристически възел на Балканите и Югоизточна Европа.

3.3.2. СТРУКТУРА НА ЗАЕТОСТТА

Съществени изменения се очакват в **структурата на заетостта**, като са разработени два варианта.

Първият вариант се основава на предположението, че коефициентът на заетост на населението в трудоспособна възраст ще отбелязва постепенно нарастване от 51 % сега на 55 % в 2020 год. чрез стабилизиране на икономиката още в началните етапи и относително стабилизиране равнището на безработицата (в граници значително по-ниски от тези в страната).

Вторият вариант се основава на предположението, че броят на заетите ще намалява в началните етапи поради бавните темпове на осъществяване на структурните реформи и ще падне на 46 % към 2000 г. след което плавно ще нараства за да стигне също 55 % в 2020 година.

Доколкото различията между двата варианта се състоят във вътрешните междинни темпове на движение те следва да се разглеждат при подробните проучвания, а за очертаване на дългосрочната рамка може да се посочат като еднозначни следните данни :

- при стимулирано развитие на механичното нарастване заетите в **първичния** сектор ще намалят от 16 520 през 1995 г. на **6 759** в 2020 г.;
- заетите във **вторичния** сектор ще намалят от 158 469 през 1995 г. на **105 896** в 2020 г.;
- заетите в **третичния** сектор ще намалят от 436 862 през 1995 г. на **337 966** в 2020 г.

По този начин съотношението на заетите се променя от 2,7 % в първичния, 25,9 % във вторичния и 71,4 % в третичния в 1995 г. на 1,5 % в първичния, 23,5 % във вторичния и 75 % в третичния в 2020 година.

Най-общо казано в прогнозния период параметрите на демографската ситуация от стагнираща със стабилен тип динамика ще се трансформира в регресивна с низходящ тип динамика. Намалението на населението в трудоспособна възраст по естествен път (средно общо около 30 %) се компенсира частично от положителния механичен прираст и се ситиуира в рамките на общо резултативно намаление от 25 %. Ще нарасне дела на заетите в третичния сектор за сметка на заетите в първичния и вторичния сектори, но в края на прогнозния период все още не може да се очаква делът на заетите в третичния сектор в Столичната община да се изравни с този в

столиците- центрове с европейско и световно значение в началото на 90-те години.

Основната цел на политиката на Столичната община по проблемите на заетостта през периода ще бъде осигуряването на добре функциониращ пазар на труда, който да осигури от своя страна по-висока заетост на трудоспособните контингенти и намаляване на безработицата. Непосредствените цели ще са насочени към създаване на предпоставки за увеличаване на търсенето на работна сила и намаляване на предлагането ѝ; намаляване на безработицата най-вече сред продължително безработните лица; мониторинг на пазара на труда и на политиката свързана с него; внедряване на нови информационни технологии.

3.3.3. СТРУКТУРА НА ДОХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВАТА В СТОЛИЧНАТА ОБЩИНА

В годините на досегашния преход към пазарна икономика намалява отрицателната разлика на общия доход на домакинствата в Столичната община спрямо тези в страната (през 1992 г. той е с 15,15 % по-нисък, а през 1998 г. вече е с 3,3 % по-нисък). В същото време паричните доходи на лице от софийско домакинство са по-високи отколкото в страната (в 1992 г. с 6 %, а в 1998 г. вече с 20,4 %).

Прогнозата за нарастването на паричните доходи на лице от домакинство в София предвижда средномесечният им размер да расте както следва : 2000 г. - **170** лв.; 2005 г. - 328 лв.; 2010 г. - 714 лв.; 2015 г. - 1661 лв.; 2020 г. - **3981** лв.

Структурата на паричния доход се очаква да се променя както следва :

- работната заплата като дял от паричния доход ще намалее от 55 % в 2000 г. на 40 % в 2020 г.;
- допълнителните доходи от труд ще се увеличат от 6 % на 10 %;
- доходите от предприемачество ще се увеличат от 5 % на 10 %;
- доходите от пенсии ще се увеличат от 24 % на 30 %;
- другите доходи ще запазят своя дял от 10 %.

При позитивно социално-икономическо развитие на страната се очаква паричните разходи да бъдат по-ниски от паричните приходи, като се очаква границите на колебанията да са от 2 % до 9 %. С други думи средномесечният размер на разходите да расте както следва : 2000 г. - **164** лв.; 2005 г. - 315 лв.; 2010 г. - 700 лв.; 2015 г. - 1578 лв.; 2020 г. - **3742** лв.

Структурата на паричните разходи се очаква да се променя в позитивно направление както следва :

- разходите за храна да намаляват от 43 % през 2000 г. на 23 % в 2020 г.;
- разходите за спиртни напитки и тютюневи изделия ще запазят без промяна своя дял от 2 %;
- разходите за жилище ще се увеличат от 4 % на 5 %;
- разходите за енергия за битови нужди ще намаляват от 12% на 5%;
- разходите за жилищно обзавеждане ще се увеличат от 5 % на 10 %;

- разходите за облекло, обувки и лични принадлежности ще се увеличат от 7 % на 10 %;
- разходите за лична хигиена и здравеопазване ще се увеличат от 5 % на 15 %;
- разходите за образование и свободно време ще се увеличат от 5% на 10 %;
- разходите за транспорт и съобщения ще се увеличат от 7% на 10%;
- разходите “други” ще запазят без промяна своя дял от 10 %.

Прогнозите за приходите и разходите и измененията в тяхната структура са направени при следните очаквания :

- средногодишен темп на нарастване на БВП от 4 % до 6 %;
- годишна инфлация под 5 %;
- равнище на безработицата от 6 % до 8 %;
- създаване на устойчива средна класа с относителен дял 30-35 %;
- отсъствие на остри социални конфликти;
- отсъствие на военни конфликти;
- отсъствие на природни бедствия с крупни негативни последици;
- повишаване заетостта на ромското население.

3.4. ИКОНОМИЧЕСКО И ПРОСТРАНСТВЕНО РАЗВИТИЕ НА МАТЕРИАЛНОТО ПРОИЗВОДСТВО

3.4.1. ФАКТОРИ, РЕСУРСИ И УСЛОВИЯ ЗА РАЗВИТИЕ НА МАТЕРИАЛНОТО ПРОИЗВОДСТВО В ГР. СОФИЯ

Новите икономически условия дават основание да се предполага, че София има значителни шансове за развитие и растеж на материалното производство, но само **при една нова икономическа и устройствена политика**. Геостратегическото ѝ разположение създава предпоставки за привличане на инвестиции, функции и дейности, които да отговарят на предизвикателствата на глобализацията на икономиката и в същото време да катализират общо икономическо и социално развитие. Основните източници на икономически растеж могат да се търсят в следните три посоки :

- осъществяване на инвестиции в реалната сфера (като правителството и общината инвестират в общественния сектор в т. ч. в **инфраструктурни проекти**);
- увеличаване на потреблението (вътрешно и външно);
- широко използване на конкурентните преимущества на българската икономика и провеждане на подходяща отраслова политика.

В момента структурата на българската икономика не е пригодена за сценарий, при който външното потребление може да бъде стабилен и дългосрочен източник на растеж. Независимо от това трябва още от сега **да се извършва преминаване от ресурсо-обусловен стадий на развитието към инвестиционно ориентиран етап**, при който се дава приоритет на експортноориентирани високотехнологични производства, което пък от своя

страна може да позволи износът да се превърне в основен източник на икономически растеж.

Вариантът основан на вътрешното потребление също е трудно реализуем в средносрочна перспектива, като се имат пред вид ограничителните условия на валутния борд по отношение нарастване на доходите.

Третият вариант за икономически растеж е свързан с използване на конкурентните преимущества на българската икономика и този вариант отговаря най-добре на условията на валутния борд, при които относително малки по обем средства могат да бъдат използвани за развитие на производства, които да изиграят ролята на локомотиви на икономическия растеж. Развитието на такива производства ще се основава на използването на природните и ресурсни дадености - туризмът, хранително-вкусовата промишленост, селското стопанство и др.

Основен стимул за икономическото развитие е наличието на добре организирана пазарна инфраструктура, което за София означава да се изградят следните най-важни елементи :

- **бизнес-центрове и бизнес-паркове** (териториални комплекси от търговски, офисни и складови обекти и малки производствени предприятия);
- **технопаркове**, които са и ядрата на технологичното научно развитие;
- **тържища, бюра** (фирми) за консултантски и маркетингови услуги;
- **финансови услуги**. Очаква се София да осъществи възможността да стане важен международен банков и финансов център.

Друг значим фактор за икономическото развитие е инвестиционният фактор. На основата на тенденцията от последните две години за ръст на чуждестранните инвестиции и за значителен дял от тях за София (над 40 %), както и отчитайки световната тенденция за увеличаване на свободните капитали, са разработени два варианта за развитие на материалното производство в зависимост от инвестиционния фактор :

- **НИСЪК** - при липса на определена инвестиционна политика - при който средногодишното нарастване на инвестициите (публични и частни) ще бъде не по-малко от 4,7 %;

- **ВИСОК** - при провеждане на целенасочена инвестиционна политика - с ръст не по-малко от 6,7 % годишно.

3.4.2. ЦЕЛИ НА ИКОНОМИЧЕСКОТО РАЗВИТИЕ НА СОФИЯ

Разработването на прогнозите за икономическото развитие на София е извършено при съобразяване и използване на следните **целеви структурни компоненти** :

- осъществяване на необходимата динамика, конкурентоспособност и нова позиция на **София като градски център от европейски мащаб**;

- запазване и разширяване значението на София като икономически и иновационен **център на страната в субконтинентален и регионален план** - в рамките на Балканския полуостров и Югоизточна Европа;

- постигане на ново структурно развитие чрез изграждане на промишлена структура с по-широк обхват, около която да гравитират

високоинтелектуалният труд, мощната и разнообразна инфраструктура, експорта и импорта;

- преструктуриране на промишлеността чрез умножаване на дейности, които гравитират или “се раждат” от досегашната структура, но “изтеглят” структурното преустройство към производствата на високотехнологични, модерни, европеизирани и интернационализирани производства и фирми;

- балансиране развитието на гр.София в рамките на България чрез ограничения в развитието на трудоемки и неспецифични за столицата производства и дейности;

- ускорено развитие на частния сектор чрез приватизация и чрез изграждане на нови конкурентноспособни малки и средни предприятия;

- недопускане на локализация на нови замърсяващи природната среда производства и екологизиране на съществуващата икономическа структура на града;

- създаване на условия за вътрешен възобновителен процес;

- балансиране развитието между отделните сектори чрез стимулиране развитието на отрасли и дейности от третичния сектор, които създават импулси за развитието на първичния и вторичен сектор;

- създаване и възстановяване на икономически интереси извън централния град, в малките градове и селища в зоната на активно влияние;

- нова динамика и перспектива за територията на активно влияние, формираща заедно със столичния град съвременен метрополитенски район с влияние и тежест не само в националната територия, но и в субрегионален и европейски план;

- интегриране със съседните административно-териториални единици за решаване на общи национални и местни проблеми.

3.4.3. ПРОГНОЗИ ЗА РАЗВИТИЕ НА МАТЕРИАЛНОТО ПРОИЗВОДСТВО

3.4.3.1. Общи параметри

Предвидените средногодишни темпове на развитие на материалното производство са следните :

- за периода до 2000 г. - 2,56 %;
- за периода 2000 - 2005 г. - 4,39 %;
- за периода 2005 - 2010 г. - 4,32 %;
- за периода 2010 - 2025 г. - 4,44 %.

3.4.3.2. Прогноза за развитие на първичния сектор

3.4.3.2.1. Селско стопанство

Размерът на обработваемата земя ще се движи устойчиво в рамките от **307 000** до **318 000** дка като се разчита на увеличаване на интензивността на използване. Очертани са няколко ясно разграничаващи се части от територията на област София град със специализация за определени култури :

- зърнено-хлебни и зърнено-фуражни - на територията на районите Панчарево, Нови Искър, Витоша и Люлин;

- зеленчукопроизводство - на територията на т. н. зеленчуков пояс около гр. София;

- овощарство - в планинските и предпланински територии;
- околорадска зона - за отглеждане на зеленчуци и бързо развалящи се плодове (ягоди и др.);
- планинска зона - за отглеждане на животни, преработка на селскостопанска продукция и овощарство (ябълки, круши и череши).

Предвижда се следната динамика на посевните площи за основните култури :

- пшеница - увеличение от 65 775 дка на 75 000 дка в 2020 г.;
- ечемик - от 39 484 дка на 40 000 дка в 2020 г.;
- овес - от 7 810 на 10 000 дка;
- царевица - от 11 630 на 28 000 дка;
- домати - от 3 957 на 8 000 дка;
- пипер - от 1 972 на 4 000 дка;
- зеле - от 4 928 на 7 500 дка;
- картофи - от 7 089 на 7 000 дка;
- фуражна царевица - от 1 370 на 10 000 дка;
- люцерна - от 29 541 на 50 000 дка;
- ягоди - от 3 121 на 6 000 дка.

Средногодишното увеличение на селскостопанската продукция ще се движи около 3,5 %, като физическият обем на продукцията за периода от 2000 до 2020 год. ще се увеличи над 2,5 пъти. Броят на заетите в селското стопанство ще се запази с незначително намаление от 6 900 души в 1991 год. на 5 700 в 2020 год., а делът на селското стопанство в материалното производство ще намалее от 2,38 % в 2000 г. на 1,12 % в 2020 год.

3.4.3.2.2. Горско стопанство

Като основа за прогнозата за развитие на горското стопанство са използвани наличните лесоустройствени проекти на лесничествата, които съдържат най-подробна информация за развитието и поддържането на горските фондове за периода до 2010 година.

Освен предвидените лесоустройствени мероприятия прогнозата предлага с оглед гарантиране възможностите за развитие на зелената система като инфраструктура за развитие на отдиха специално внимание да се обърне на следните територии :

- цялата територия на парк "Витоша" и по-специално частта, попадаща в област София град;
- цялата територия на Люлин планина и по-специално частта, попадаща в област София град;
- цялата територия на Лозенска планина и по-специално частта, попадаща в област София град;
- територията на Стара планина, попадаща в област София град;
- поречието на р. Искър през Софийското поле.

3.4.3.3. Прогноза за развитие на вторичния сектор

3.4.3.3.1. Промисленост

Предвидени са реални, дори относително ниски средногодишни темпове за развитие на промишлеността от 4,5 до 5 %. С най-високи темпове за периода

2000 - 2020 год. е предвидено да се развиват производствата, осигуряващи технологическо превъоръжаване, високотехнологичните и високоинтелектуални производства, както и производствата на леката и хранително-вкусова промишленост. Така например темповете на развитие на добиващата промишленост за първия десетгодишен период са от 1,5 до 2 %, докато темповете на преработващата промишленост са от 7 до 8 %, съответно темповете на прогресивните отрасли са от 7 до 9 %, а на леката и хранително-вкусова промишленост - средно 6,5 %. През втория десетгодишен период тези темпове са съответно за добиващата промишленост 1 %, за преработващата промишленост 5,6 %, за прогресивните отрасли 6,5 % и за леката и хранително-вкусова промишленост 4,9 %.

Показателни за промените в отрасловата структура на промишлеността са следните предвиждания :

- металургията (черна и цветна) намалява почти двойно значението си в отрасловата структура - от 26 % в 1997 г. на 14 % в 2020 год.;
- **електронната и електротехническа промишленост се превръща в основен структуроопределящ** отрасъл като нейният дял от 7 % в началото достига 14 % в края на прогнозния период;
- **същата тенденция** следват и машиностроенето и металообработващата промишленост;
- **силен структуроопределящ отрасъл** е и хранително-вкусовата промишленост, като нейният дял се увеличава от 11,3 % на 12,8 %;
- високо остава и производството на електро- и топло- енергия, газ и вода, независимо от намалението на дяловото му участие от 27,8 % на 13 %.

В основата на прогнозираното развитие на промишлеността е изграждането в столицата на нови, предимно малки и средни предприятия.

3.4.3.3.2. Строителство

Прогнозните параметри на развитието на строителството се базират на средногодишен темп на нарастване от около 4 % и тенденция за леко снижаване на дела на строителния отрасъл в общата структура на първичния и вторичен сектор от 14,2 % на 11,8 % в края на прогнозния период. Това се дължи на изпреварващото технологично превъоръжаване на производството и намаляване дела на строителните разходи в инвестициите. Независимо от това в столицата ще бъде съсредоточена значителна част от строителството - 40 - 42 % от общия обем на страната. Броят на заетите в строителството в София ще намалее от 60 000 на 50 000 при прогнозирано двукратно увеличение на производителността на труда в строителството.

3.4.4. УСТРОЙСТВЕНИ ПРОГНОЗИ

Като най-общ устройствен разчет за необходимите терени за развитието на промишлеността се очертават минимум 740 ха като минимално необходима площ и 1 620 ха като максимално възможна потребност (като по принцип нормативният размер на необходимите терени намалява с 20-25 % спрямо досегашните норми). В това отношение съществуват две противоположни тенденции, а именно :

- от една страна съществуващите промишлени площи са уплътнени не повече от 60 до 70 %;
- от друга страна новите промишлени обекти се развиват върху значително по-малки площи от досегашните нормативи.

Понастоящем в Столицата има формирани 26 производствени зони и отделни дисперсни локализации.

Основните насоки на устройствената прогноза се изразяват във следните възможности :

- на територията на сегашните производствени зони и точкови обекти могат чрез реструктуриране да се ориентират към нуждите на вторичния сектор и то към нископлощоемки, високоефективни и високо технологични производства;
- в сега съществуващите зони има наличие на свободни площи в размер на около 5 % от общата площ на производствените терени;
- ниското равнище на изграденост на съществуващите производствени зони не привлича инвеститорски интерес за закупуване на вече изградени производства и бази; предпочита се инвестирането “на зелено”, поради което се налага в новия общ градоустройствен план да се определят поне две нови производствени зони
- необходимо е да се стимулира деконцентрацията на производството и освобождаване на София от несвойствени дейности, както и да се стимулира развитие на производствени дейности в съседните общини (Божурище, Костинброд и Елин Пелин).

Конкретните предвиждания за възможностите за бъдещо развитие на съществуващите производствени зони са следните :

- зона **Задгаров район** с площ от 1 306 дка ще претърпи до 70 % реконструкция и преспециализация към *стратегически производства*;
- зона **Военна рампа - Изток** с площ от 1 427 дка ще претърпи до 30 % реконструкция и преспециализация към *стратегически производства*;
- зона **Военна рампа - Запад** с площ от 1 138 дка ще претърпи до 50 % реконструкция с мозаечна специализация и ориентиране към съвременни производства;
- зона **Илиянци - Изток** с площ от 521 дка (вкл. 20 % нови терени) ще претърпи до 75 % реконструкция с преспециализация към *модерни и стратегически производства*;
- зона **Илиянци - Запад** с площ от 1 738 дка (вкл. 25 % нови терени) ще претърпи до 60-70 % реконструкция и преспециализация към *модерни и стратегически производства*;
- зона **Световрачане** с площ от 236 дка (вкл. 30 % нови терени) ще претърпи реконструкция до 25 % и ще запази специализация химическа и каучукова промишленост и съпътстващи дейности;
- зона **Нови Искър - Курило** с площ от 654 дка ще претърпи до 50 % реконструкция и ще запази мозаечна структура;
- зона **Хаджи Димитър - Малашевци** с площ от 964 дка ще претърпи до 40 % реконструкция и ще се реструктурира с хранително-вкусова и лека промишленост и обслужващи дейности;

- зона **Левски Север - Сгуроотвала** с площ от 435 дка (вкл. 40 % нови терени) ще поеме не замърсяващи производства;
- зона **Враждебна - Юг** с площ от 22 дка (вкл. 55 % нови терени) ще се преориентира към промишленост и транспорт;
- зона **Кремиковци** с площ от 10 128 дка (вкл. резерви в площадките) ще се реконструира до 60 % за металургия, машиностроене, метални конструкции, а след рекултивация на мините - и чисти производства и складови дейности;
- зона **Гара Яна** с площ от 585 дка ще претърпи реконструкция от 25 % и ще запази мозаечна структура;
- зона **Христо Ботев - Слатина** с площ от 1 140 дка (вкл. 5-8 % нови терени) ще претърпи над 50 % реконструкция и ще запази мозаечна структура;
- зона **Искър - Север** с площ от 396 дка (вкл. 30-40 % нови терени) ще претърпи до 40 % реконструкция със *специализация стратегически и високотехнологически производства*;
- зона **Искър - Юг** с площ от 307 дка (вкл. 5 % нови терени) ще се рехабилитира със специализация стратегически и високотехнологически производства;
- зона **Казичене** с площ от 511 дка (вкл. резерв от стопанския двор) ще запази мозаечна структура;
- зона **Изток** с площ от 510 дка ще бъде предназначена за *стратегически и нови прогресивни производства*;
- зона **Горубляне** с площ от 625 дка ще претърпи до 20 % реконструкция и ще остане със смесена специализация;
- зона **Червена звезда** с площ от 318 дка ще претърпи до 10-15 % реконструкция със *специализация стратегически производства* и лека промишленост;
- зона **Витоша** с площ от 507 дка (вкл. 10-15 % нови терени) ще претърпи до 40-45 % реконструкция за чисти производства;
- зона **Средец** с площ от 1 155 дка ще претърпи до 30 % реконструкция и ще запази смесена специализация;
- зона **Югозападен град** с площ от 673 дка (вкл. 10-15 % нови терени) след рехабилитация ще запази смесена специализация;
- зона **Захарна фабрика** с площ от 511 дка ще се реконструира до 40-45 % и ще запази смесена специализация с тенденция към нови съвременни производства;
- зона **Орион** с площ от 449 дка (вкл. 10 % нови терени) ще се реконструира до 30 % и ще запази смесена специализация;
- зона **Люлин** с площ от 594 дка (вкл. 20 % нови терени при усвояване на стопанския двор) ще се реконструира до 30-35 % и ще запази смесена специализация с ориентация към хранително-вкусова промишленост и чисти производства;
- зона **Волюяк** с площ от 260 дка (вкл. 20-25 % нови терени) ще се реконструира до 20 % и ще запази специализация транспортно-складови дейности.

3.5. ТРЕТИЧЕН СЕКТОР - УСЛУГИ И СОЦИАЛНИ ДЕЙНОСТИ

3.5.1. Фактори и условия на развитието

Постигането на макроикономическа стабилизация, съпроводена с определен растеж на производството, стабилизиран валутен курс, ограничаването на ролята на естествените монополи и др. са най-съществените белези на **икономическата среда** през следващите години. Най-важните очаквани процеси са свързани с така наречените *“четири свободи”*:

- **свободното движение на стоки** и създаването на пазар без гравити, което предполага изграждането на нова система за информация, стандартизация и контрол;

- **свободното движение на капитали**, което предполага пълно обновление на финансово-кредитната инфраструктура;

- **свободното предоставяне на услуги**, което предполага преориентация на системата за услуги към пазарните принципи и реструктурирането им в следните сектори :

- финансово-кредитен;
- застрахователен;
- социален (образование, здравеопазване, социални дейности и др.);
- информационен (аудиовизионен, Интернет и др.);
- търговско-битов;
- транспортно-съобщителен;
- туристически и др.

- **свободното движение на лица**, което предизвиква потребност от нови услуги като взаимно признаване на дипломи, квалификации и правоспособност, координирани социално-осигурителни схеми и обществено осигуряване съгласно взаимно признаване на различни категории в общности от държави и др.

Очакваните изменения в **социалната среда** ще бъдат адекватни на измененията в икономическата среда и ще бъдат свързани със следните специфични теми :

- **качеството на живот** като удовлетворяване на минимални стандарти на жизнената среда, на санитарно-хигиенни норми, на условия на труд, отдих, обслужване, жилищна среда, хранителни стоки и др.;

- **социалната закрила** като политика за подпомагане социално слабите чрез социални пенсии, помощи за бедни, инвалиди и болни, помощи при безработица и детски и семейни надбавки и за подпомагане на лица и райони, пострадали при природни и други бедствия;

- **социалният диалог** между партньорите при който се очаква трипартидният механизъм да запази жизнеността си и през прогнозния период;

- **насърчаването на заетостта** като възможност за “туширане” на негативните социални последици от безработицата.

Определено значение ще имат и очакваните промени в **правно - нормативната среда** и в **институционалната среда**.

Особено важно значение ще имат очакваните **промени в информационната среда**, които са свързани преди всичко със създаването на качествено нова **информационна индустрия**. Тя дори дава основание да се квалифицира като обособяване на т. н. **“четвъртичен”** (информационен) сектор на социално-икономическата база. Основните направления на дейностите в този сектор ще бъдат :

- аудиовизуалната дейност;

- статистическата дейност с качествено ново развитие в отговор на процеса на глобализация и на **участие в наднационални институции като ЕВРОСТАТ** ;

- рекламната дейност, която ще обхване както традиционните канали на печатните медии и уличната реклама, така и новите канали на електронните медии и съвременните електронни технологии (ИНТЕРНЕТ и др.);

- комуникационно-информационната дейност, чието технологично обновление и усъвършенстване става с невероятна скорост и мащаби.

Столицата може да реализира изключително благоприятни възможности в следните направления :

- **функцията на София като национален и международен съобщително-комуникационен център и кръстовище на транзитни съобщителни комуникационни трасета (на спътниковата станция ИНТЕЛСАТ - 2 и оптичните кабелни линии);**

- **функцията на София като седалище на важни институционални структури;**

- благоприятното въздействие на локализираните в София научни, административни, финансово-кредитни и др. структури, заинтересовани от развитие на вътрешноинформационни мрежи (ИНТРАНЕТ) и браншови информационни мрежи;

- благоприятно въздействие на субективния фактор (образователното ниво на столичното население);

- възможностите за упражняване на труд в работно място в къщи.

3.5.2. ПРОГНОЗА ЗА РАЗВИТИЕ

3.5.2.1. Общи параметри

Разработени са три прогнози за броя на заетите в третичния сектор :

песимистична :

- в 2000 г. - **362 000** - 363 000 души или **66** - 68 %;
- в 2005 г. - 361 000 - 362 000 души или 64 - 66 %;
- в 2010 г. - 327 000 - 330 000 души или 62 - 64 %;
- в 2015 г. - 315 000 - 318 000 души или 63 - 65 %;
- в 2020 г. - 320 000 - **323 000** души или 65 - **67** %.

реалистична :

- в 2000 г. - **363 000** - 364 000 души или **66** - 68 %;
- в 2005 г. - 362 000 - 364 000 души или 65 - 67 %;
- в 2010 г. - 333 000 - 335 000 души или 63 - 65 %;
- в 2015 г. - 320 000 - 322 000 души или 64 - 66 %;
- в 2020 г. - 325 000 - **327 000** души или 66 - **68** %.

оптимистична :

- в 2000 г. - **365 000** - 367 000 души или **68** - 69 %;
- в 2005 г. - 364 000 - 366 000 души или 67 - 69 %;
- в 2010 г. - 338 000 - 340 000 души или 63 - 66 %;
- в 2015 г. - 325 000 - 327 000 души или 64 - 67 %;
- в 2020 г. - 330 000 - **333 000** души или 66 - **69** %.

3.5.2.2. Конкретни прогнози

Образование

Очакваният брой на децата в детски ясли и ОДЗ (0 - 2 г.) по песимистичния вариант ще се движи от 3 100 души в 2000 г. до 2 300 души в 2020 г.; по реалистичния вариант съответно от 3 700 до 3 500 и по оптимистичния съответно от 4 400 до 4 200 души.

Очакваният брой на децата в целодневни детски градини (3 - 6 г.) по песимистичния вариант ще се движи от 22 500 души в 2000 г. до 14 200 души в 2020 г.; по реалистичния вариант съответно от 24 000 до 21 600 и по оптимистичния съответно от 26 000 до 29 000 души.

Очакваният брой на учениците в учебна възраст от 7 до 15 години по песимистичния вариант ще се движи от 105 000 души в 2000 г. до 53 700 души в 2020 г.; по реалистичния вариант съответно от 105 000 до 73 200 и по оптимистичния съответно от 103 900 до 95 300 души.

Очакваният брой на учениците в учебна възраст от 16 до 18 години по песимистичния вариант ще се движи от 33 600 души в 2000 г. до 17 900 души в 2020 г.; по реалистичния вариант съответно от 34 300 до 21 700 и по оптимистичния съответно от 34 700 до 26 900 души.

Броят на групите в детски ясли и ОДЗ ще се движи по песимистичния вариант от 155 групи в 2000 г. до 115 групи в 2020 г.; по реалистичния вариант съответно от 185 до 175 и по оптимистичния съответно от 220 до 210 групи.

Броят на групите в детските градини ще се движи по песимистичния вариант от 1 125 групи в 2000 г. до 710 групи в 2020 г.; по реалистичния вариант съответно от 1 200 до 1 080 и по оптимистичния съответно от 1 200 до 1 450 групи.

Броят на паралелките в общообразователните и професионални училища ще се движи по песимистичния вариант от 5 800-6 900 паралелки в 2000 г. до 3 000-3 600 паралелки в 2020 г.; по реалистичния вариант съответно от 5 800-7 000 до 4 000-4 700 и по оптимистичния съответно от 5 800-6 900 до 5 100-6 100 паралелки.

Здравеопазване

Общият брой лекари ще се движи както следва :

- по песимистичния вариант от общо 5 800 лекари и 980 стоматолози в 2000 г. до 5 900 лекари и 1 000 стоматолози в 2020 г.;
- по реалистичния вариант съответно от 5 800 лекари и 980 стоматолози до 6 250 лекари и 1 100 стоматолози;
- по оптимистичния вариант съответно от 5 800 лекари и 980 стоматолози до 6 700 лекари и 1 150 стоматолози.

Потребността от болнични легла ще се движи по песимистичния вариант от 13 000 легла в 2000 г. до 13 800 легла в 2020 г.; по реалистичния вариант съответно от 13 000 до 15 000 и по оптимистичния съответно от 13 000 до 15 900 легла.

Разчетите обхващат само заетите в публичния сектор, т.е. регламентираните с договори със здравноосигурителната каса. Работещите на частна практика без такива договори се очаква да бъдат още 8 - 10 %.

Социални дейности

Броят на местата и леглата в социалните заведения ще се движи по песимистичния вариант от 2 850 бр.(в т.ч. 800 за стари хора) в 2000 г. до 3 400 бр.(в т.ч. 1 400 за стари хора) в 2020 г.; по реалистичния вариант съответно от 2 850 (в т.ч. 800) до 4 000 (в т.ч. 1 650) и по оптимистичния съответно от 2 850 (в т.ч. 800) до 4 300 (в т.ч. 1 800) бр.

Броят на местата за домашен и социален патронаж ще се движи по песимистичния вариант от 2 950 места в 2000 г. до 3 800 места в 2020 г.; по реалистичния вариант съответно от 2950 до 4 100 и по оптимистичния съответно от 2 950 до 4 400 места.

Култура

Броят на местата в обектите на културата ще се движи по песимистичния вариант от 18 000 места (в т.ч. 7 100 в киносалони) в 2000 г. до 24 000 места (в т.ч. 8 500 в киносалони в 2020 г.; по реалистичния вариант съответно от 18 000 (в т.ч. 7 100) до 26 000 (в т.ч. 9 100) и по оптимистичния съответно от 18 000 (в т.ч. 7 100) до 27 500 (в т.ч. 9 600) места.

Площите на обектите на културата ще се движат по песимистичния вариант от 69 500 кв.м. (в т.ч. 16 800 в изложбени зали) в 2000 г. до 81 100 кв.м. (в т.ч. 21 000 в изложбени зали) в 2020 г.; по реалистичния вариант съответно от 69 500 (в т.ч. 16 800) до 87 400 (в т.ч. 23 100) и по оптимистичния съответно от 69 500 (в т.ч. 16 800) до 93 700 (в т.ч. 24 800)кв.м. В тези разчети не са включени необходимите площи за предвидения за изграждане културно-атракционен парк поради уникалния му характер.

Спорт

Площите на базата за спорт ще се движат по песимистичния вариант от 720 ха открита и 119 ха покрита спортна площ в 2000 г. до 1 100 ха открита и 190 ха покрита спортна площ в 2020 г.; по реалистичния вариант те ще достигнат в 2020 г. 1 280 ха открита и 200 ха покрита спортна площ, а по оптимистичния вариант те ще достигнат в 2020 г. 1 380 ха открита и 220 ха покрита спортна площ.

Туризм

Броят на леглата в хотелите,мотелите и хижите в Софийската община ще се движи по песимистичния вариант от 8 200 легла в 2000 г. до 9 800 легла в 2020 г.; по реалистичния вариант те ще достигнат в 2020 г. до 10 500 легла, а по оптимистичния вариант те ще достигнат в 2020 г. до 11 300 легла.

3.5.3. УСТРОЙСТВЕНИ ПРОГНОЗИ

В сферата на образованието поради отсъствието на количествени потребности не се предвиждат особени нови локализации, но се налага реструктуриране

на съществуващите фондове като съществуващите професионални училища ще се групират в центрове за професионално обучение и квалификация. Първоетапни ще са нуждите за такива центрове в следните професионални области :

- машиностроене и уредостроене;
- електротехника и електроника;
- дървообработване и мебелна промишленост;
- транспорт;
- строителство;
- хранително-вкусова промишленост;
- икономика и управление.

В сферата на социалните дейности ще се изграждат следните типове обекти :

- специализирани заведения за отглеждане на деца в неравностойно социално положение;
- дневни центрове за рехабилитация и социална интеграция на децата в неравностойно социално положение;
- центрове за работа с деца и семейства;
- дневни домове за инвалиди и деца с увреждания;
- клубове за инвалиди и бюра за консултации;
- домове за възрастни хора;
- дневни домове за възрастни хора;
- база за домашен социален патронаж .

При локализацията на тези обекти следва да се използват :

- съществуващите жилищни зони - за обектите за деца в неравностойно социално положение, дневните домове за възрастни хора и за домашен социален патронаж.
- зоните за отдих и туризъм - за домове за възрастни хора и за т.н. климатични училища.

В сферата на здравеопазването ще се извърши реструктуриране на съществуващите фондове като досегашните поликлиники ще станат бази за специализирана доболнична помощ или консултативно-диагностични центрове. Необходимо е изграждането на Национален здравен център, чието ситуиране е възможно в направление София - Баня в близост до околоръстния път.

В сферата на културата сериозен проблем е бъдещето на базата на читалищната дейност и нейната база., която трябва да се запази и осмисли като мрежа от обекти за комплексни културни дейности, като се използва и за нови функции като клубове ИНТЕРНЕТ, консултантски и информационни центрове, квалификационни и хоби- центрове и др.

Нови национални обекти следва да получат локализиране :

- Националният исторически музей - например в Борисовата градина;
- Националната художествена галерия например в района на Слатинския парк;
- Център за атракции - в района на хидропарк "Искър";
- Стационарна циркова база в района на Западен парк.

Предлага се изграждането на нови религиозни храмове в ж.к. Люлин, ж.к. Дружба, ж.к. Младост, кв. Драгалевска спирка и кв.Дианабад.

За развитието на туризма се предлага :

- в главния градски център и в новопредлаганите бизнес-центрове **изграждане на висококатегорийни хотели;**
- в териториите с термални извори (Овча купел, Горна баня, зона Б 5 и др.) - балнеолечебни и хотелски заведения;
- в зоните за отдих - семейни хотели;
- **покрай транспортните коридори N 4 и N 8** - крайпътни хотели и мотели.

От особено значение е да се даде предложение за най-удачно локализиране на нови обекти на пазарната инфраструктура като фондова борса, нови банки и други финансови институции, седалища на основните застрахователни компании и др.

3.6. ОБИТАВАНЕ И ЖИЛИЩЕН ФОНД

3.6.1. ХИПОТЕЗИ ЗА ОБЩОТО РАЗВИТИЕ НА СРЕДАТА ЗА ОБИТАВАНЕ

Въз основа на разработения жилищен профил на София и направения структурен анализ на жилищните територии е разработена прогноза за развитието на обитаването до 2020 година, която обхваща териториите на Софийската община групирани в следните 11 макроструктурни единици :

- център - 1 макроструктурна единица;
- периферия на центъра - 2 макроструктурни единици (южна и северна);
- периферия на компакния град - 4 макроструктурни единици (югоизточна, южна, югозападна и северна);
- селища извън компакния град - групирани в 4 макроструктурни единици (югоизточна, западна, северна и североизточна).

Прогнозата е основана на три хипотези за общо развитие на средата за обитаване :

песимистична - **“развитие без намеса”**, което се определя от следните обстоятелства:

1. Не се реализират препоръчаните действия за подобряване на средата и преодоляване негативните наследени характеристики :

- Кремиковци продължава да бъде стагниращ фактор;
- канализацията в южните територии още не е изградена;
- мащабно саниране на комплексите не е започнало;
- реконструкцията на “черните петна” (крайно амортизирани квартали и гета) не е проведена;

- инфраструктурата на центъра не е подменена изцяло;
- паркирането на автомобилите не е обезпечено.

2. Осъществява се предвиждането за висок вариант на демографската прогноза - прираст от 180 000 нови жители;

3. Не се провежда съвременна адекватна жилищна политика :

- жилището не се счита за приоритет;
- няма достъпни и ефикасни ипотечни инструменти;
- няма система и политика на субсидиране;
- общината не е поела организационни, планировъчни и инвестиционни функции по санирането на жилищната среда;
- общината не е създала поземлена банка;
- приватизацията на земята в комплексите не е извършена докрай.

4. Жилищните пазари не се развиват :

- жилищната мобилност продължава да е ниска;
- пазарът е плитък - обхваща само тънък слой от потенциалното търсене;
- сегашните незастроени терени са усвоени само частично.

5. Сегашните кризисни райони се влошават още повече, появяват се и нови.

реалистична - “отстояване на сегашната позиция”, което се определя от следните обстоятелства :

1. Частично са реализирани препоръчаните действия :

- негативното въздействие на Кремиковци е частично неутрализирано;
- канализацията в южните територии е частично изградена;
- до 30 % от панелния жилищен фонд е саниран;
- кризисните процеси в циганските махали са овладени посредством частични благоустройствени намеси и малко ново строителство;
- реконструкцията на жилищните квартали прилежащи на пробива по ул. “Найчо Цанов” е проведена частично;
- сегашните кризисни райони (Хр. Ботев, Филиповци, ГГЦ - северозапад, Орион) са стабилизирани, а прогнозираните нови кризисни райони (Обеля, Илиянци, Левски, Младост 4, Работнически жилища) се наблюдават и контролират;
- инфраструктурата на центъра е подменена до 70 %;
- паркирането на автомобили все още не е решено.

2. Реализира се средният вариант на демографската прогноза - прираст от 80 000 нови жители.

3. **На жилището е обърнато политическо внимание** и се създават условия за привличане и акумулиране на жилищен капитал, като :

- ипотечните инструменти са достъпни за 15-20 % от нуждаещите;
- системата за субсидиране е недоразвита;

- жилищният проблем е институционализиран, но все още не са адресирани необходимите мерки и задължения;
- общината е поела организационни, планировъчни и инвестиционни функции по санирането;
- общината е започнала създаването на поземлена банка за социални жилища;
- приватизацията на земята е осъществена в санираните комплекси;
- поддържането и управлението на етажната собственост е институционализирано.

4. Жилищните пазари се развиват:

- жилищната мобилност расте, макар да е далеч от европейската;
- пазарът е с повече сегменти, но покрива все още тънък слой от потенциалното търсене;
- сегашните незастроени терени са усвоени.

оптимистична - “София-европейски град”, което се определя от следните обстоятелства :

1. Препоръчаните действия се реализират :

- Кремиковци не съществува като огнище на мащабно екологично замърсяване;
- северните територии на града са с екологични параметри в рамките на нормите;
- канализацията и другата инфраструктура на южните територии са изградени напълно;
- жилищните комплекси са санирани до 70 %;
- инфраструктурата в центъра е напълно обновена;
- реконструкцията на кварталите по западната ос е завършена;
- сегашните кризисни райони са “излекувани”, новопоявяващите се са наблюдавани и контролирани, негативните процеси се овладяват навреме;
- комплексите с вътрешни теренни резерви се уплътняват и застрояването им преминава от комплексно в смесено.

2. Реализира се песимистичният вариант на демографската прогноза - прираст от 10 000 нови жители.

3. Вече се провежда активна съвременна жилищна политика, като:

- жилищният проблем е институционализиран;
- въведена е развита система за субсидиране на жилищно строителство;
 - появили са се нови жилищни сектори - социални жилища за маргинални групи, за млади семейства, за работници и др.;
- предлагат се достъпни жилищни кредити.

4. Жилищните пазари са активни и разтворени, като :

- жилищната мобилност остава под европейските нива;
- платежоспособното търсене е до 40 % от потенциалното;
- всички незаети сега терени са вече усвоени;

- очертани са нови полета на инвестиционна активност;
- появяват се нови зони на престижните пазари.

Като стратегически жилищен дефицит, предизвикван от растящия стандарт и влошаване на годността и качеството на наличните жилища, е оразмерена нужда от 29 107 жилища в 2000 г., която нараства последователно в 2005 г. на 53 636, в 2010 г. на 124 060, в 2015 г. на 195 852 и достига в 2000 г. до **246 227 жилища.**

Върху картен материал по всяка от трите хипотези е дадена качествена характеристика за развитието на 444 жилищни територии по начин на застрояване и стандарт на средата.

3.6.2. ОЦЕНКА НА ТЕРИТОРИАЛНИТЕ ПОТЕНЦИАЛИ ЗА ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО

Капацитетът на новото жилищно строителство е определен в 3 варианта в зависимост от нивата на жилищно потребление :

първи вариант - при ниво на потребление **40 кв.м./ж.**

Поема се общо ново население от **169 000** жители в следните райони :

- 88 000 жители в компактните незастроени територии;
- 44 000 жители в дисперсните незастроени територии;
- 37 000 жители в подвитошката яка;
- 10 000 жители в сателитните селища - Банкя, Иваняне, Нови Искър и др.

втори вариант - при ниво на потребление **35 кв.м./ж.**

Поема се общо ново население от **193 000** жители в следните райони :

- 104 000 жители в компактните незастроени територии;
- 52 000 жители в дисперсните незастроени територии;
- 37 000 жители в подвитошката яка.

(При този вариант капацитетът на жилищните територии в града е по-висок от най-високия вариант на демографската прогноза).

трети вариант - при ниво на потребление **30 кв.м./ж.**

Поема се общо ново население от **217 000** жители в следните райони :

- 120 000 жители в компактните незастроени територии;
- 60 000 жители в дисперсните незастроени територии;
- 37 000 жители в подвитошката яка.

(При този вариант капацитетът на жилищните територии е доста по-висок от най-високата демографска прогноза).

3.6.3. УСТРОЙСТВЕНИ НАСОКИ И ТЕНДЕНЦИИ

При използването на прогнозата и посочените свободни капацитети се препоръчва да се отчитат и следните тенденции и насоки :

1. Поради ниските покупателни възможности на мигриращото население вероятността за достигане на капацитетите на незастроените територии е относително ниска.

2. Ползваният от предходната фаза на проучването показател на недостиг от 60 000 условни жилища е обоснован от нуждите предимно на непълни семейства, социално слаби и младежи, наброяващи общо до 140 000 души и консумиращи относително ниско ниво на жилищно потребление - до 25 кв.м. на обитател. Тези нужди могат да бъдат покрити в рамките на вече изградените градски части чрез реконструкция и уплътняване. При такъв подход се реализира висока ефективност, **но е необходима специална грижа от общината за провеждане на адекватна жилищна политика и кредитиране.**

3. Капацитетът на незастроените жилищни терени (компактни и дисперсни) може да задоволи и най-високата демографска прогноза (прираст от 180 000 жители) без необходимост от нови територии.

4. В рамките на компактния град може да се използват като подходящи незастроени около 800 ха компактни жилищни терени и около 400 ха дисперсно разположени жилищни терени.

5. В подвитошката яка има свободни незастроени общо 620 ха терени в които при запазване на вилообразното застрояване могат да се заселят още 35-37 000 жители. Това значително увеличение спрямо сега там обитаващото (22-25 000 жители) изисква адекватни мерки за изграждане на съответно оразмерена инфраструктура.

6. До 2020 година трябва да се реализира отделна целева програма за обновяване на около 70 000 едропанелни жилища .

3.7. ТРАНСПОРТНО КОМУНИКАЦИОННА СИСТЕМА

3.7.1. АВТОМОБИЛЕН ТРАНСПОРТ

3.7.1.1. Прогноза за нови обходни трасета на гр. София

Разработената прогноза се основава на подробно проучване и сравнение на следните шест варианта за обход на град София :

- **Автомагистрала “Люлин”** - от пътен възел Даскалово през Бучински проход до кв. Суходол - обозначавана накратко СОП;

- **Далечен южен обход** - от (I-6) - Радомир през Долна Диканя, Самоков до Ихтиман (АМ Тракия) - (ДЮО);

- **Близък южен обход** - от (I-1) - Старо село през Ярлово, Лозен, АМ Тракия, Равно поле до АМ Хемус - (БЮО);

- **Западен обход** - от пътен възел Р. Даскалово през Голямо Бучино, кв. Вердикал, с. Пролеша до вливане в II-81 при III-813 (Белидие хан) - (ЗО);

- **Южен обход** - от Долна Диканя през Горна Диканя, Ярлово, Лозен, АМ Тракия, Равно поле, I-6 до АМ Хемус - (ЮО);

- **Далечен западен обход** - от (I-6) - Радомир през Витановци, Радуй, Златуша до вливане в II-81 при III-813 - (ДЗО).

(Първите четири варианта са предложени от ГУП, а последните два са предложени от ОП "Софпроект-ОГП".ЮО е в по-голямата си част идентичен с БЮО като трасе и натоварване.)

Изследването на трафика по различните варианти показва, че с най-голям приоритет е **АМ "Люлин"**, по която ще се придвижват не само транзитни спрямо София потоци, но и тези, които се зараждат в София и търсят югозападна България. Общото натоварване на АМ "Люлин" варира от 9 427 до 10 291 МПС в денонощие при различните варианти.

При всички варианти северната дъга на околновръстния път от Суходол до АМ Хемус се натоварва и с транзит (от порядък от 921 до 1786 МПС в денонощие), който понастоящем ползва южната дъга, но това не е опасно, тъй като северната дъга сега е слабо натоварена. По този начин разтоварването на южната дъга ще варира от 2 300 до 2 500 МПС в денонощие. Участъкът от околновръстния път от кръстовището на Горнобански път до Суходол ще се разтовари от МПС от районите на западната и северна част на София (3 618 МПС), но ще се натовари от МПС от южните райони и от Центъра (4 550 МПС) или в крайна сметка ще се натовари допълнително с 932 МПС в денонощие. Бул. "Цар Борис III" и неговото продължение път I-1 до Даскалово ще се разтоварят от транзита в размер на 11 000 МПС в денонощие, който ще ползва новите обходи.

Втори по приоритет е **Далечния южен обход**, чиято функция е да се скъси трасето на коридор N 8 и създаде условия за безпрепятствено пропускане на потока запад - изток , който в момента ползва южната дъга на околновръстния път. **Препоръчва се Далечния южен обход да продължи до АМ Хемус** за да поеме и движението идващо от югозапад за да не ползва и то южната дъга на околновръстния път.

Близкият южен обход ще поеме транзита главно от Кулата, Благоевград, Дупница и Д.Диканя. Голяма част от пътуващите от Гюешево, Кюстендил и Радомир няма да ползват този обход тъй като трасето по съществуващия път ще им бъде по-кратко и по-удобно. На пътуващите от Перник също ще бъде най-удобно пътуването по съществуващите пътища към АМ Тракия и АМ Хемус.

Западните обходи ще имат повече значение за съживяване на районите през които преминават отколкото транспортен принос за транзита при наличието на АМ Люлин.

Като краен резултат от анализа и сравненията на вариантите се препоръчва конфигурация от обходи на град София от I фаза II вариант - **АМ Люлин, Далечен южен обход и Западен обход** (последният може да остане за по-далечна перспектива) както и II фаза II вариант - АМ Люлин и Близък южен обход.

3.7.2. ЖЕЛЕЗОПЪТЕН ТРАНСПОРТ

По отношение товарния железопътен транспорт при тенденция за намаление на товарооборота от 2 054 000 тона през 1992 г. на 1 062 000 тона през 1998 г. прогнозата предвижда в краткосрочен план - в 2015 г.

товарооборотът да достигне общо 3 500 000 тона, в т.ч. 1 600 000 т. контейнерен, а в дългосрочен план - в 2030 г. да достигне общо 5 700 000 тона, в т.ч. 3 000 000 т. контейнерен.

По отношение пътническия железопътен транспорт се предвижда развитието му в три сегмента :

- национален трафик с 26 000 пътника дневно в 2015 г.;
- международен трафик с 5 000 пътника дневно в 2005 г., но с възможност да достигне 18 900 в 2015 г., ако се реализира като високоскоростна услуга на направленията Белград - София - Истанбул и на направленията Солун - София - Букурещ;
- вътрешноградски трафик, за който са разработени 5 варианта за възможно активизиране спрямо сегашното му нищожно значение :
 - вариант 1 - при подобряване на съществуващата организация на крайградски влакове и тактов график за Банкя и Горна баня от и за Централна гара;
 - вариант 2 - начална и крайна гара е Централна гара, но се въвежда тактов график по всички направления;
 - вариант 3 - въвеждане на диаметрална схема, при която Централна гара вече не е начален и краен пункт;
 - вариант 4 - въвеждане на нови маршрути чрез използване трасета на товарни влакове;
 - вариант 5 - изграждане на нови инфраструктури, от които интерес представлява ж.п. връзката с летище София.

От изброените варианти реално оптимистичен е вариант 3, при който пътническият поток може да достигне 18 000 пътника в денонощие.

Възможните и целесъобразни **устройствени мероприятия** са следните :

- реконструкция и модернизация на гарите Илиянци и Искър;
- изграждане на универсален терминал за комбинирани превози край село Казичене;
- проучване на строителство на втори терминал в близост до гара Илиянци;
- осигуряване на ж.п. трасе от Подуяне - разпределителна до новия летищен карго-терминал;
- изграждане на депо за мотрисни влакове източно от гара Волюяк;
- изграждане на допълнителни пътища по следните междугария : Захарна фабрика - Перник, Волюяк - София, Искър - Казичене, Казичене - Елин Пелин, София - Илиянци, Кремиковски пръстен, Волюяк - Биримирци;
- изместване на ж.п. линията по ул. Рилска обител в северна посока, а ж.п. линията Захарна фабрика - Стан през "Факултета";
- изграждане на нова техническа гара Искър;
- нова пътническа гара Обеля;
- резервиране на терен за високоскоростна ж.п. линия.

3.8. ИНЖЕНЕРНА ИНФРАСТРУКТУРА

3.8.1. ВОДОСНАБДЯВАНЕ

Регламентираната водоснабдителна норма от 530 л/ж/ден и норма за водопотребление от 310 л/ж/ден се запазват, като се очаква намаляване на размера на загубите, които са много по-големи от предвидените в тези норми.

В зависимост от демографските прогнози потребностите на системата за водоснабдяване са следните :

- при ниския вариант (1 209 039 души в 2015 г.) необходимото количество питейна вода (12, 8 куб.м./сек.) и довеждането му до резервоарите е обезпечено и не се налага изграждането на II етап на пречиствателна станция “Бистрица”;
- при средния вариант (1 287 038 души) необходимото водно количество (13, 6 куб.м./сек.) изисква пускане в експлоатация на II етап на пречиствателна станция “Бистрица”. Това от своя страна ще позволи спирането на ПС “Панчарево” и изпозването ѝ само в аварийни случаи;
- при високия вариант (1 379 314 души) необходимото водно количество (14, 6 куб.м./сек.) изисква освен пускане II етап на ПС “Бистрица” и изграждане на нов довеждащ водопровод от ПС “Бистрица” до резервоар “Под Бояна”.

За преодоляване диспропорции между обслужвано население и обем на резервоарите, както и за повишаване сигурността при аварии, е необходимо изграждането на следните връзки :

- водопровод между резервоар “Под Симеоново” и резервоар “Красно село” за III водоснабдителна зона;
- връзка между резервоар “Драгалевци” и резервоар “Бъкстон” за II водоснабдителна зона.
- дубльор на III водопроводен пръстен ϕ 1200 през кв. Хр.Ботев;
- дубльор на дюкер София за захранване на резервоар Коньовица през кв. Факултета;
- подмяна на довеждащия водопровод ϕ 546 от резервоар Драгалевци за кв. Лозенец;
- реконструкция и реорганизация на водопровод ϕ 1500 от резервоар “Под Бояна”, който е едновременно хранителен за IV водоснабдителна зона и захранващ резервоар Лозище, резервоар Модерно предградие, а в бъдеще и резервоар Коньовица.

Логично е да се прогнозира продължаване на процеса на пресвързване на водоснабдяването на селищата от крайградската зона към мрежата на гр. София и подмяна на малокалибрена етернитова консумативна мрежа.

3.8.2. КАНАЛИЗАЦИЯ

Прогнозата за развитие на системата е направена въз основа на отводнителна норма адекватна на приетата водоснабдителна норма (310 л/ж/ден.

За битовите отпадъчни води се предвижда включване в градската пречиствателна станция, а за някои крайградски селища в близост до реки и езера и локални пречиствателни станции.

За територията на град София се предвижда развитие на съществуващата смесена канализационна система и доизграждане на Главните канализационни колектори и подколектори, най-важни от които са :

- Десен Какачки (трасета за отливни канали от шахти 9, 10 и 11);
- Ляв Владайски колектор (от Десен Какачки до Сточна гара);
- Десен Перловски колектор (от ул. Н. Цанов до зона Б-5);
 - Десен Слатински колектор (дублиране на участъци с по-ниско разположени части от водосборната площ).

За извънградската територия са особено важни следните прогнозни трасета :

- Лозенски колектор;
- външен колектор за Банкя;
- Ляв Суходолски колектор над Околовръстния път.

Предвижда се изграждане на малки локални единични пречиствателни станции за отпадни води в следните селища :

- Клисуре, Балша, Кубратово, Долни Пасарел, Плана и Железница при устройство на разделна канализационна система;
- Владая и Мърчаево при устройство на комбинирана канализационна система.

Предвижда се изграждане на три малки групови пречиствателни станции за следните селища :

- станция Волюяк за селищата Житен и Мировяне на разделна канализационна система и за селищата Доброславци, Требич, Волюяк и Мрамор на смесена канализационна система;
- станция Световрачене за селищата Локорско, Войняговци и Подгумер на разделна канализационна система, за Чепинци на смесена и за Негован и Световрачене на комбинирана канализационна система;
- станция Казичене за селищата Казичене, Кривина и Долни Богров на смесена канализационна система.

Останалите селища ще ползват съществуващи пречиствателни станции както следва :

- към Градската пречиствателна станция за отпадни води - Бусманци, Мало Бучино, Нови Искър, Кътина, Бистрица, Герман, Кокаляне, Лозен, Панчарево, Банкя, Иваняне и Челопечене;
- към Пречиствателна станция Кремиковци - Кремиковци, Бухово, Горни Богров, Желява, Яна, Сеславци и Ботунец.

Точното локализиране на предвидените трасета и обекти ще се извършва при тясно взаимодействие с другите инженерни системи и особено със системата "открити водни течения".

3.8.3. ОТКРИТИ ВОДНИ ТЕЧЕНИЯ

Развитието на откритите водни течения чрез адекватни устройствени мероприятия отговаря преди всичко на изискванията за осигуряването на прилежащите територии, екологическите, естетическите и устройствените потребности за развитие на градската среда. От тази гледна точка са прогнозирани потребности от специални устройствени дейности.

Предвижда се специално внимание да се обърне на Софийския оводнителен канал. Не става дума за възкресяване на идеите за Плавателен канал, а за използване шанса на съществуващата частична реализация на трасето за превръщането му в хидротехническо съоръжение с голямо значение като редуктор и обезопасител на откритите водни течения. Предлага се съществуващото трасе да продължи в градска територия с инженерна полоса от 8 до 10 метра, при следните устройствени възможности :

- от бент Панчарево до околоръстния път каналът може да се оформи както като открит, така и като закрит;
- от околоръстния път до р. Въртопо се предлага каналът да се доизгради като покрито хидротехническо съоръжение;
- от р. Въртопо до бул. Бъкстон или до р. Владейска оводнителният канал се предлага да се изгражда комбинирано с нова пътна и инфраструктурна мрежа (по бул.Т. Каблешков). За целта може да се наложи незначително увеличение на габарита на пътната мрежа, което се компенсира с освободените терени от досегашния габарит на канала;
- през ж.к. Люлин досегашното трасе е напълно компрометирано и трябва да се проучат други възможности.

На следващо място се предлага да се реализира в Южния парк корекцията на р. Дреновичка, около която да се изградят и оформят водни площи - езера и каскади.

За корекциите на реките в града се предлага да се ползва опита при корекцията на р. Суха река в Малинова долина, чиято покрита част минава по левия бряг на естественото корито, а по десния бряг се реализира озеленяване без ограничения. Възстановяване и благоустрояване на трасетата на естествените водни течения се предлага за :

- р. Дреновичка в м. Кръстова вада;
- р. Боянска бара в м. Манастирски ливади;
- р. Суха река в м. Малинова долина;
- притоците на р. Владейска в м. Княжево, м. Гърдова глава, при бул. Цар Борис III, м. Килиите.

Коригиране на р. Искър и р. Лесновска се налага в района на предвидените за изграждане три локални пречиствателни станции.

Предвижда се и изграждане на охранителни канали в местата със свлачищни процеси или където се прекъсва естествения повърхностен отток.

3.8.4. ЕЛЕКТРОСНАБДЯВАНЕ

3.8.4.1. Развитие на генериращите източници

В съответствие със съвместната програма за развитие на мощностите се предвижда изграждане на около 700 MW нови генериращи мощности за комбинирано производство на електрическа и топлинна енергия към ТЕЦ София, ТЕЦ София изток, ОЦ Земляне и ОЦ Люлин. С това общо генериращите мощности в топлофикационните централи в София ще достигнат около 900 MW, поради което ще отпадне необходимостта от изграждане на предвидените нови подстанции Суходол и Курило, както и на предвиденото развитие на мрежата от 400 и 220 кв.

3.8.4.2. Развитие на разпределителната система 110 кв

Необходимо е изграждането на 6 нови подстанции - Банишора, Горубляне, Павлово, Надежда, Малинова долина и Факултета. Предвижда се преминаване на подстанция Никола Колев от 35 на 110 кв, както и разширения на съществуващите подстанции Георги Димитров, Младост, Орион, Курило, Средец и Витоша.

Около София ще се оформи цялостен пръстен от двойни електропроводи 110 кв към който са включени захранващите подстанции София - запад, София - юг и Казичене; топлофикационните централи София, София изток, Земляне и Люлин; разпределителните станции Красно село, Модерно предградие, Хаджи Димитър и Курило. **Ще се оформят и пет напречни диагонални връзки** с кабелни участъци, като към всеки участък са присъединени по две разпределителни подстанции. Към една от новите напречни връзки са присъединени подстанциите Никола Колев и Банишора. Подстанциите Надежда, Павлово, Факултета, Горубляне и Малинова долина се присъединяват с по две слепи отклонения към двойните електропроводи от пръстена.

3.8.4.3. Развитие на разпределителната система средно и ниско напрежение

Разработени са два варианта, като при първия се предполага развитието на топлофикация и газификация в някои райони, а при втория това очакване не се е осъществило.

Съгласно тази прогноза е необходимо изграждането на следните нови елементи :

- възлови станции - и при двата варианта по 3 бр.;
- трафопостове - при първи вариант 630, а при втори - 1020 бр.;
- кабелни линии средно напрежение - при първи вариант 415 км., а при втори - 710 км.;
- въздушни линии средно напрежение - при първи вариант 106 км., а при втори - 85 км.;
- кабелни линии ниско напрежение - при първи вариант 500 км., а при втори - 1300 км.;

- въздушни линии ниско напрежение - при първи вариант 100 км., а при втори - 80 км.

3.8.5. ТОПЛОСНАБДЯВАНЕ

Краткосрочната програма за развитие на **топлоизточниците** предвижда постигането на следните параметри :

- от ТЕЦ София - мощност от 819 Mwt сега на 888 в 2005 г. и годишно производство от 2055 Gwh сега на 1820 в 2005 г.;
- от ТЕЦ София-Изток - мощност от 1120 Mwt сега на 1368 в 2005 г. и годишно производство от 1820 Gwh сега на 2690 в 2005 г.;
- от ОЦ Земляне - мощност от 431 Mwt сега на 587 в 2005 г. и годишно производство от 1264 Gwh сега на 1100 в 2005 г.;
- от ОЦ Люлин - мощност от 4111 Mwt сега на 577 в 2005 г. и годишно производство от 996 Gwh сега на 850 в 2005 г.;
- от ОЦ Овча купел 1 и 2 - мощност от 76 Mwt сега на 122 в 2005 г. и годишно производство от 166 Gwh сега на 154 в 2005 г.

По този начин общата разполагаема топлинна мощност за града от 2856 MWt сега ще се увеличи на 3543 MWt в 2005 г., а годишното производство на топлоенергия от 7171 GWh сега ще намалее на 6214 GWh в 2005 г.

Предвижда се изграждане на **топломагистрални връзки** между ТЕЦ София и ОЦ Хаджи Димитър, между ТЕЦ София и ОЦ Люлин и между ОЦ Земляне и ТЕЦ София, както и доизграждане на III и IV магистрали от ТЕЦ София-изток.

Потребност от развитие на топлоснабдителната система има в териториите в южната част на града - Малинова долина, Витоша, Кръстова вада, Манастирски ливади и Горубляне, както и в Орландовци, Факултета, Христо Ботев и Илиянци. Тези територии са предимно с индивидуално застрояване и ниска топлинна плътност, поради което се предлага проучване и на алтернативно топлозахранване - битова газификация изцяло, или със смесено захранване от концентрирани или дисперсни газови енергийни източници.

3.8.6. ГАЗИФИКАЦИЯ

Прогнозата обхваща три типа населени места :

1. Населени места за които е необходимо изграждане на газопроводна мрежа с $P = 0,6$ Мра от АГРС и газорегулиращи пунктове - това са градовете Банкя и Нови Искър, които в най-голяма степен са подходящи и проучени за развитие на бинова газификация.
2. Населени места които ще се захранват с отклонение от изградени газопроводни мрежи и газорегулиращи пунктове - това са Казичене, Илиянци, Орландовци - Малашевци, Христо Ботев и Иваняне.
3. Населени места за които е необходимо изграждането на т. н. Южен полупръстен между АГРС София 1 (Казичене) и АГРС 4 (Иваняне) - това са Горубляне, Малинова долина, Камбаните, Витоша, Кръстова вада, Манастирски ливади, Горна баня, Карпузица, Княжево, Гърдова глава, Бояна, Симеоново, Драгалевци, Бистрица и Панчарево.

Прогнозното трасе на Южния полупръстен е успоредно на околновръстния път и изисква следните сервитути :

- до фундаменти на здания - 7 м.;
- до релса на ж.п. транспорт - 7 м.; до трамвайна релса - 3 м.;
- до въздушни електропроводи до 35 KV - 5 м.; над 35 KV - 10 м.;
- до конструкцията на топлопроводи, канали и канализационни мрежи - 2 м.;
- до други мрежи - 1 м.

3.8.7. ТЕЛЕФОНИЗАЦИЯ

За осигуряване необходимите **източници** на телекомуникационната система се предвижда :

- реконструкция чрез подмяна на старите централи с нови и изграждане на RSU-та в Горна баня, Бояна, Овча купел, НИИС, Червен кръст, Левски - 2, Плана, Герман, Драгалевци и Симеоново;
- изграждане на нова телефонна централа в кв. Малинова долина;
- изграждане на нови цифрови телефонни централи в селищата Металург, Връбница и в района на Възел N 5;
- изграждане на цифрова телефонна централа в гр. Нови Искър, която ще действа като възлова за селата около нея.

За уплътняване на телефонната **мрежа** до всеки абонат трябва да се изтегли **оптичен кабел**. Предвижда се изграждане на трети ринг от оптични кабели, с който в системата ще се включат и АТЦ Владая, АТЦ 57, АТЦ Горна баня, АТЦ Овча купел и АТЦ 26.

За осигуряване към връзката с оптичен кабел ще се присъединят и селищата Връбница, Банкя, Княжево, Бояна, Драгалевци, Симеоново, Горубляне, Гара Искър, Левски - 2, Орландовци и отново Връбница. Така ще се осъществи оптичен пръстен, като в централите на тези селища трябва да се монтират RSU-та.

Нови телефонни канални мрежи ще се изградят в следните села :

Бистрица, Драгалевци, Симеоново, Плана, Железница, Кокаляне, Герман, Казичене, Кривина и Чепинци

3.9. ЕКОЛОГИЧЕСКИ ИЗИСКВАНИЯ

Екологическите изисквания към прогнозата за социално-икономическо и пространствено развитие на София са систематизирани и разпределени за по-удобно ползване в шест групи както следва :

3.9.1. КОМПЛЕКСНО ПОВИШАВАНЕ КАЧЕСТВАТА НА СРЕДАТА

1. Осигуряване на хармонично взаимодействие между селищния и природния ландшафт и изявяване на съществуващата природна рамка на града. Това изискване означава да се респектират едромащабните елементи на оградните

планини (Витоша, Люлин, Лозенска и Стара планина), характерните тераси (Лозенска, Слатинска и Софийска) и релефни форми (Голяма и Малка Коньовица, Гърдова глава и Слатински редут), да се търсят градоустройствени похвати за тяхното подчертаване и да се ограничи плътността на застрояване по тяхната територия.

2. Изявяване на природната рамка на града - планините Витоша, Лозен и Люлин като се препоръчва **етажността на застрояване към планините да бъде обратно пропорционална на надморската височина**.

3. Изявяване на главната речна мрежа и преди всичко поречието на река Искър чрез формиране на зони за отдих и ограничаване застрояването на прилежащите територии.

4. Установяване на подходящо взаимодействие между централна, средна и периферни зони на града.

5. Създаване на възможности за максимално проникване в града на подходящо организирана зелена система.

6. Създаване на ясно функционално зонироване и определяне предназначението на територията чрез което по-ясно да се дефинират необходимите екологически мерки.

3.9.2. РЕГУЛИРАНЕ НА УРБАНИЗАЦИОННИЯ ПРОЦЕС

1. Ограничаване на териториалното разрастване на населените места в Софийското поле, включително ограничаване на населението на гр. София. По принцип **всички прогнози и програми** свързани с новия общ градоустройствен план следва да разглеждат ресурсите земя и вода като абсолютен лимитиращ фактор.

2. Респектиране стратегическите интереси на града и по-точно:

- специфичните ресурси от естествен произход;
- находищата на минерални води (повече от 50 извора);
- реки и речни долини - на първо място р. Искър, а също и реките Дървенишка, Драгалевска, Слатинска, Боянска, Дреновичка, Владайска, Банкянска, Филиповска, Какач, Блато и Лесновска;
- зелените и свободни площи;
- специфичните обекти като летищен комплекс, ж.п. гари, автогари, зоопарк и стадиони, метро, пазари, болници и болнични паркове, сметища за отпадъци, автогобище, манастирите на Софийската света гора и др.;

3. Ограничаване на трайно обитаване в зони или в близост до обекти с негативно влияние върху околната среда - Кремиковци, Северен промишлен район, гара Искър и летище София.

4. Екологизиране на големите жилищни комплекси след категоризирането им според степента на проблемите, нуждата от намеса и характера на задължителните корективни мерки.
5. Въвеждане на зонирание на територията по отношение на акустиката на средата (шумовото натоварване).
6. Формиране на свободни зони с търговско и складово предназначение с оглед освобождаване на чисти централни и жилищни зони.
7. Максимално възможно използване на подземното пространство за преминаване, паркиране, гариране, складиране и др.(особено чрез реализиране възможностите при изграждане на метрото) за постигане на :
 - икономия на територия;
 - икономия на вредни въздействия върху въздуха и акустиката;
 - създаване предпоставки за трайно преодоляване на някои негативни въздействия на автомобилното движение в града.

3.9.3. КОМУНИКАЦИОННО И ТРАНСПОРТНО ОБСЛУЖВАНЕ

1. Осигуряване на оптимална плътност на уличната мрежа с необходимата пропускателна способност.
2. **Създаване на обходни трасета за транзитните потоци по транспортните коридори N 4 и N 8 без да се използва южната дъга на околновръстния път.**
3. Създаване на тангенциални връзки като допълващи радиалната схема за намаляване транспортната работа в града.
4. Осигуряване на непрекъснат режим на движение по интензивно натоварените артерии чрез многоплощни кръстовища и чрез синхронизирано или координирано управление на движението.
5. Осигуряване на възможности за преразпределение на транспортните потоци чрез дубльори, еднопосочни двоици, забрани за товарното движение, адекватен режим за централната градска част и др.
6. Пестеливо използване на градската територия за транспортни нужди чрез подземно или траншейно провеждане на някои елементи при възможност.
7. Осигуряване на необходимите разстояния от уличната мрежа до застрояката на жилищните зони и зоните за отдих.
8. Осигуряване на достъпен обществен транспорт до зоните за отдих.
9. Преимуществено развитие на електротранспортната мрежа (метро, трамвай, тролейбус) и създаване условия за предпочитане на обществения транспорт.

10. Осигуряване на бърз и удобен обществен транспорт до ж.п. и авто гари и летище.

11. Проучване и въвеждане на системата за паркиране “п + п” (паркирай и пътувай) обвързана със системата на масовия транспорт, както и цялостно увеличение на площите за паркиране чрез локализиране на многоетажни паркинг-гаражи, подземни гаражи и паркинги, оптимизиране паркирането в централната част и др.

12. Организиране и стимулиране велосипедното движение чрез обособяване на вело-алеи в жилищни райони и по някои основни транспортни артерии.

3.9.4. ИЗПОЛЗВАНЕ НА ВОДНИТЕ РЕСУРСИ

1. Въвеждане на възможния пълен обем условно чисти води във водния баланс на София чрез изграждане на локални пречиствателни станции към производствени зони и чрез въвеждане на обратно ползване на водата в производствени дейности, където това е възможно.

2. Ефективно използване на минералните води за възстановяване и отдих, а също и като алтернативен източник за питейно ползване.

3. Актуализиране проектите и осъществяване на корекциите на реките Какач, Владайска, Дреновска, Суходолска и Суха река така че да бъде осигурен и технологичен достъп за поддържане на речните корита.

4. Да се определят и резервират терени за локални пречиствателни станции за отпадни води в селищата и производствените зони, в които не може да се осъществи в прогнозния период включване към градската пречиствателна станция.

3.9.5. ИЗПОЛЗВАНЕ НА НЕРУДНИ И КАРИЕРНИ МАТЕРИАЛИ

1. Регламентиране и въвеждане на адекватен режим за ползване на нерудните и кариерни материали в т.ч. и главно от поречието на р. Искър с оглед ограничаване на неблагоприятните последствия върху режима на подпочвените води и измененията на околната среда.

2. Коректно определяне на залежите от природни ресурси и особено на обхвата на залежите от лигнитни въглища.

3.9.6. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОБСЛУЖВАЩО СТОПАНСТВО

1. Определяне на терени, подходящи за депониране на твърди битови отпадъци, утайки от пречиствателни станции, биологични и опасни отпадъци, рекултивация на старото сметище при Долни Богров.

2. Въвеждане практиката на акустично благоустройство - изграждане на изкуствени възвишения, шумоотразяващи и шумопоглъщащи стени и специализирано озеленяване.

3. Определяне на терени за складиране на стари автомобили и автомобилни гуми.

3.9.7. НАСОЧВАЩИ ЕКОЛОГИЧНИ НОРМИ И СТАНДАРТИ

С оглед прилагане в практиката на пространственото планиране, развитие и устройство действащите нормативни актове (общо 51 бр., в т.ч. 23 закони) са систематизирани, групирани и разпределени по компоненти на околната среда.

3.10. ЛАНДШАФТ И ЗЕЛЕНА СИСТЕМА

3.10.1. ПРОГНОЗА ЗА РАЗВИТИЕ НА ЛАНДШАФТА

Прогнозата е разработена по осем типа ландшафти.

Законово защитените и естествено съхранени ландшафти обхващат два резервата (Бистришко бранище и Торфено бранище), един природен парк (Витоша с нейните 26 574 ха), пет природни забележителности и над сто вековни дървета. В резерватите ще се запазят ограниченията за достъп само на посетители с цел познавателен туризъм по строго обозначени маршрути. Проблемен е въпросът за използването на ски пистите в резервата Бистришко бранище (като е възможно отново да възникне и потребност от изграждане на нови), който ще се нуждае от специално проектиране и съответно нормативно решение. Специални мерки ще бъдат необходими за подобряване състоянието и поддържането на Кътинските пирамиди, както и за ограничаване на разрастването на вилното строителство в непосредствена близост до тях.

Горските ландшафти обхващат територия от 66 850 ха за които ще бъде необходимо структурно преустройство на основата на ландшафтноустройствено проектиране включващо залесяване и противоерозионни мерки и в крайна сметка повишаване на горната граница на горите. Предвидената структура на насажденията е 45,5 % смесени широколистни, 27,6 % чисти насаждения, 12,8 % чисти култури, 8,7 % смесени иглолистно-широколистни насаждения, 6,2 % смесени иглолистно-широколистни култури, 1 % смесени широколистно-иглолистни култури и 0,7 % култури от смесени широколистни насаждения.

Селскостопанските ландшафти не следва да претърпят особени промени като в устройството им и в земеползването ще се подчертаят изискванията за формиране на културен аграрен ландшафт с устойчиво развитие на всички форми на селскостопанското производство.

Водните ландшафти ще бъдат обект на специални мерки за рекултивация и почистване на поречието на р. Искър, изграждане на рекреационни обекти около езерата от добива на инертни материали, дълбочинна корекция на

реката от Панчарево до Курило, завиряване на реката при Куриловския праг и устройството на хидропарк. Минералните води като елемент на водните ландшафти ще бъдат обект на специално внимание за повишаване ефективността при ползването им, оформяне на необходимите охранни зони и представянето им като забележителни природни обекти.

Предлага се отново да се привлече вниманието върху реализацията на оводнителен канал - редуктор на откритите водни течения (бившия Плавателен канал) като необходимо за града и ландшафта хидротехническо съоръжение. Предвиждат се корекции на реките Какач, Владейска, Дреновичка, Суходолска, Аджибарица и Суха река като техническите средства се проведат по природосъобразните правила на ландшафтното устройство.

Селищните и рекреационни ландшафти обхващат три пояса около компактия град. За първия най-близък пояс в южната му част за разположените в подножието на планината селища е необходимо опазването на добрите качества и стойности, докато в северната му част няма особена ландшафтна изразителност и качества и за прогнозния етап ще бъдат необходими преди всичко мерки за възстановяване на нарушенията.

Във втория пояс (от Владая до Казичене) ще продължат усилията за включване на селищата в природната среда повече, отколкото за подчертаване на селищния им ландшафт.

В третия пояс не са целесъобразни ландшафтни обобщения, защото градовете Банкя и Нови Искър имат свой характерен образ, който подлежи на опазване и развитие, а останалите малки селища са твърде разнородни.

Промислените ландшафти обхващат 17 индустриални съсредоточия като повечето от тях са в лошо състояние, отделни предприятия са в разруха, с натрупани отпадъци и в плачевно състояние.

С приключване на приватизацията и прехода се очаква да се ревизира и структурното членение и зонироване на отделните производствени зони, което ще се последва от установяване на режими за застрояване, ползване и поддържане.

Комуникационните ландшафти досега имат предимно негативно участие в общия пейзаж на градската и извънградската среда, поради което се налага извършване на предварителни ландшафтни проучвания преди избора на трасетата на транспортните коридори.

Добивните ландшафти изискват провеждане на следните най-важни мероприятия:

- рекултивация на котлована на рудник Кремиковци, на котлована източно от Кътина и на кариерата в района на Сеславци;
- ландшафтно устройство за превръщане на кариерите за инертни материали по р. Искър в аквални ландшафти и рекреационни зони;
- консервиране на утайниците на мини Бухово и Кремиковци и възстановяване на природната среда чрез химическа рекултивация;

- механична и биологична рекултивация на сметището в Суходол (след запълването му).

3.10.2. ПРОГНОЗА ЗА РАЗВИТИЕТО НА ЗЕЛЕНАТА СИСТЕМА

Прогнозата за развитието на зелената система е разработена в три варианта :

I вариант - нисък (песимистичен) е вариантът при запазване на териториалните граници на съществуващите зелени площи (общоградски и районни паркове, градини и скверове), озеленени ивици, транспортни връзки и прилежащи терени.

Общата площ на обществените озеленени площи по този вариант ще бъде 1 723, 77 ха и включва следните територии :

- общоградски паркове - Борисова градина, лесопарк Борисова градина, Ловен парк, Южен парк - I, II и III част, Западен парк, Северен парк и Княжевска борова гора;

- районни паркове - Дружба, Хиподрума, Овча купел, Боримечков, Люлин, Оборище, Герена, Братска могила, зала Фестивална, Паметник на съветската армия, Градска градина, Мир и дружба и др.;

- локални градини и скверове - Възраждане, пред хотелите Москва, Орбита, Кемпински Зографски, Новотел Европа (Принцес), Рила, Кристал, зала Универсиада, Аерогара, площад Журналист, Младост-3, София-100 години, Надежда, Докторски паметник, площад Ал. Невски, Майчин дом, Офицерски клуб, Народна библиотека, Национална художествена галерия, Руската църква, гара Подуяне и др.

- озеленени ивици, транспортни възли и прилежащи терени.

Съобразно различните варианти на демографската прогноза нормативната осигуреност със обществени зелени площи към 2020 г. ще бъде :

- **15,66** кв.м./ж. при население 1 100 804 души;

- **14,53** кв.м./ж. при население 1 186 570 души;

- **13,55** кв.м./ж. при население 1 272 337 души (в компактния град).

II вариант - среден (реалистичен) е вариантът при запазване на териториалните граници на съществуващите и **предвидените** с градоустройствения план от 1961 г. и с последвалите градоустройствени проекти обществени озеленени площи.

Общата площ на зелените площи по този вариант е 3 151, 87 ха като включва всички територии от вариант I - нисък плюс териториите предвидени в плана на арх. Нейков от 1961 г., последвалите го планове на колективите с ръководители арх. Стайнов, арх. Виделов, арх. Моллов и арх. Ганев, като са взети пред вид и всички частични изменения на градоустройствените решения, влезли в сила до м. декември 1999 г.

Рисковете за реализация на този вариант са в реституираните имоти, които обхващат : - 10 до 12 % в Южен парк III; - 85 до 90 % в Южен парк IV; - около 90 % от зеления клин южно от Зоопарка; - 75 до 80 % от Северния парк; -

20 до 25 % от парк Въртопо в регулираната му част и до 90 % в останалата му част.

В този вариант са включени и 50 % от площите на предвидените с частични изменения структури за обществено обслужване.

Съобразно различните варианти на демографската прогноза нормативната осигуреност със зелени площи към 2020 г. ще бъде :

- **28,63** кв.м./ж. при население 1 100 804 души;
- **26,56** кв.м./ж. при население 1 186 570 души;
- **24,77** кв.м./ж. при население 1 272 337 души.

III вариант - висок (оптимистичен) е вариантът при запазване на териториалните граници на съществуващите и отредените с градоустройствени планове в периода 1961-1999 г. обществени озеленени площи и при **включване** на озеленените площи със специално предназначение, както и 15 % или 25 % (два подварианта) от териториите на жилищните комплекси, които след парцелирането им може да се очаква да бъдат озеленени.

Общата площ на зелените площи по този вариант е 3 749 ха по първия подвариант и 3 880 ха по втория подвариант.

Включените в разчетите озеленени площи със специално предназначение са териториите на резиденция Бояна, резиденция Врана, Ботаническата градина, Зоологическата градина, парка на Военната академия и някои от големите гробищни паркове - Централни гробища, Малашевци и Бакърена фабрика.

Съобразно различните варианти на демографската прогноза нормативната обезпеченост по двата подварианта в 2020 г. ще бъде :

- **34,06** или **35,25** кв.м./ж. при население 1 100 804 души;
- **31,60** или **32,70** кв.м./ж. при население 1 186 570 души;
- **29,47** или **30,49** кв.м./ж. при население 1 272 337 души.

Всеки от вариантите и подвариантите може да бъде реализиран при провеждане на определена политика, свързана със запазване на съществуващите и предвидените за реализиране озеленени площи. Естествено е да се търсят и положат усилия за ползване и обезпечаване на оптимистичният вариант.

3.11. ИНЖЕНЕРНО - ГЕОЛОЖКО РАЙОНИРАНЕ

Извършено е инженерно-геоложко райониране на София придружено с картен материал в мащаб 1 : 10 000 по следните критерии : геолого-геоморфоложки строеж, физико-механични показатели и носеща способност на строителните почви, дълбочина на подземните води и проявени рискови и потенциални геоложки процеси. Идентифицирани и локализирани са 4 инженерно-геоложки подрайони и 13 инженерно-геоложки участъци. По-голямата част от територията и участъците са благоприятни за строителство. На сравнително неголяма площ са проявени интензивни ендегенни, екзогенни и техногенни процеси.

Участъците с **незадоволителни и ограничителни условия** за строителство са следните :

1. Ниската (заливна) тераса на река Искър

Участъкът представлява несвързани строителни почви с алувиален произход като нивото на подземните води варира от повърхността до 1 м. дълбочина. Земната основа е слаба, а грунтовия водоносен хоризонт е замърсен.

2. Блатни глини

Разпространени са в северната част на Софийската котловина в околностите на Гниляне. Носещата способност на глинестите почви е много ниска, поради което трябва да се отстраняват, да се предава натоварването от новото строителство на по-дълбоки и по-здрави пластове или да се приложат мерки за ускорена консолидация чрез пясъчни възглавници.

3. Торф

Разположен е южно от кв. Бояна на площ около 20 дка. Слаба земна основа, която се нуждае от мелиорация, като не е целесъобразно използването на забивни пилоти, а изграждането на пясъчна подложка.

4. Техногенни насипи

Практически повсеместно разпространени като поради нееднородния си състав имат незадоволителна носеща способност.

В главния градски център те имат и културно-историческа стойност, което допълнително затруднява новото строителство. Извън центъра са установени в кварталите Овча купел, Иван Вазов, Люлин, Младост и по бул. Цариградско шосе. Значителни по размери са насипите на Сгуроотвала до кв. Орландовци и на хвостохранилището между кв. Долни Богров и кв. Челопечене. Насипи има и покрай реките - Перловска, Владейска, Суходолска, Боянска и Въртопо.

5. Изкопи и кариери

Разположени са основно по поречието на р. Искър при Казичене, Кривина, Враждебна, Чепинци и Долни Богров

6. Проявени свлачища

Локализирани са в следните територии : в кв. Лагера между първата незаливна и старата висока тераса на река Владейска; по веждата между гара Сердика и Балканкар; в западния край на Лозенец; североизточно от възвишението Голяма Коньовица; по десния бряг на река Суходолска; по северозападните и северните склонове на възвишението Голяма Мечка;

източно от кв. Бояна; в терасата на р. Домуз дере; под Ботаническата градина и по десния бряг на р. Въртопо.

За предотвратяване на свлачищни активации в тези зони е необходимо превантивни мероприятия (преоткосиране, отвеждане на повърхностния отток, дрениране, залесяване и др.) или силови конструкции (подпорни стени, пилоти, анкери и др.)

7. Потенциални свлачища

Такива са склоновете югозападно от шосето за ж.к. Дружба, североизточно от кв. Слатински редут и източно от кв. Герман. За тези територии е необходимо особено внимание при подготовка на строителство макар досега да няма регистрирани свлачищни активации.

8. Съвременно активни разломни зони

Най-характерен е Симеоново-Драгалевския разлом, както и Овча купелския разлом и Сливнишкия разлом (през Модерно предградие и Захарна фабрика). Разломи има и по терасата на р. Искър и р. Лесновска при Негован, между Кубратово и Требич и между Враждебна и р. Перловска.

Напречни на тази зона са разломите по Симеоновско шосе до Зоопарка и от бул. Сливница до с. Волуяк.

В тези зони се необходими мерки за усилване на фундаментите.

9. Потенциално активни разломни зони

Те обхващат територии без досегашна активност, но представляващи продължения на активните зони като Симеоновско-Драгалевския разлом, Овча купелския, Сливнишкия и Горублянския разломи. Разлом може да се предполага и по река Владейска и между терасите на Слатина, Дружба и Младост.

За тези зони също е необходимо повишено внимание и усилване на фундаментите.

На основа на извършеното геоложко райониране и за ограничаване рисковите геоложки процеси се препоръчва в бъдеще да се състави карта и на сеизмично микрорайониране на София.

3.12. ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОДЗЕМНОТО ПРОСТРАНСТВО

Въз основа на геоложките дадености и проучвания на ограничителите и стимулаторите са очертани следните възможности и предложения за използване на подземното пространство на София :

За паркинги и гаражи :

Прогнозата обхваща три вида подземно паркиране - под улици, свързано с изграждането на подземен скоростен транспорт; под градски площи и в квартални пространства в централната градска част.

Под улици се предлага изграждането на паркинг-гаражи над метрото по бул. Витоша - 400 места и по бул. Мария Луиза - 650 места; над скоростния трамвай по бул. П. Евтимий - 1400 места на две нива; по бул. Скобелев - 200 места и по бул. В. Левски (от бул. Цар Освободител до ул. Оборище) - 150 места.

Под градски площи се предлага изграждането на подземни паркинг-гаражи под пл. Ал. Невски - 1200 места на едно ниво (възможни са и две нива); под пл. Цар Освободител - 120 места; под площада пред БНБ - 100 места; под пл. Македония - 1200 места и под пл. Възраждане - 600 места.

Във вътрешноквартални пространства се предлага изграждане на подземни паркинг-гаражи с 6000 места.

Общият брой на местата в подземни паркинги и гаражи може да достигне **12 220** места, които осигуряват 30 % от потребностите. (Ако към тях се добавят и съществуващите подземни и надземни степенета на задоволеност на нуждите на главния градски център ще достигне 55 %).

За метрополитен :

Прогнозата предвижда изграждането на първи и втори диаметър на метрополитена в обхвата на главния център (от Опълченска до Орлов мост и от Централна гара до НДК) при комплексно усвояване на подземното пространство над метротунелите - за подземни гаражи, за магазини, за складове, за колектори и за експониране на археология.

За подземен трамвай :

Прогнозата отчита възможността съществуващия скоростен трамвай от северозападното направление (бул. Ботевградско шосе - бул. Мадрид) да бъде свързан чрез подземно трамвайно трасе под бул. Левски - бул. П. Евтимий - бул. Скобелев с бъдещия скоростен трамвай по бул. Цар Борис III в югозападна посока. Тази възможност представлява алтернатива на третия метродиаметър (за който освен средства няма и достатъчно натоварване). С нея може да се осигури допълнително изграждане на около 1750 места в подземни гаражи.

За подземи :

Функционални подземи се предвиждат по бул. Цар Борис III, по бул. Европа и по бул. Овча купел; при обслужващите градски центрове в големите жилищни комплекси Люлин, Младост и Левски, както и при някои интензивни преминавания (Овча купел - Горна баня).

Главен акцент в прогнозата е предложението за цялостно комплексно централно подземно пространство ограничено на запад от Седма метростанция, на изток от Президентството, на север от Централни хали и на юг от Съдебната палата. Това подземно пространство (което ще има и открити

части) ще се използва освен за пешеходно преминаване и за експониране на археология, организиране на търговски, туристически и др. дейности и складове.

За археология :

Основните зони с очаквани разкрития и подходящо експониране са при Ларгото, при църквата Света Неделя, на пл. Ал. Батенберг, на пл. Ал. Невски, на пл. Възраждане и на площада пред хотел Рила.

За пътни комуникации :

Поради относително по-ниската им ефективност прогнозата се ограничава до предложенията за пътен тунел над първи метродиаметър, пътен тунел под бул. Цар Освободител и пътен пробив по ул. Раковски (от бул. Дондуков до след бул. Цар Освободител.

За инженерни мрежи :

Предвижда се при всяко по-значително усвояване на подземното пространство да се доразвива съществуващата мрежа от колектори. Предвижда се и удълбочаване на канализацията по булевардите Витоша, П. Евтимий, ген. Скобелев и М. Луиза.

За гражданска защита :

Предлага се при усвояване на подземните пространства за гореизложените нужди да се осигурят разширения, с които да се осигурят подземни площи за гражданска защита на около 20 % от населението.

3.13. КУЛТУРНО - ИСТОРИЧЕСКО НАСЛЕДСТВО

3.13.1. СЪЩЕСТВУВАЩИ ПАМЕТНИЦИ И НОВИ ПРОУЧВАНИЯ

Съгласно действащите нормативни документи като защитени територии са определени:

- територията на историко-археологическия резерват Сердика - Средец;
- територията на четири защитени зони, свързани с резервата;
- територията на резервата "Борисова градина";
- територията на резервата "Боянска църква".

Другите паметници на културно-историческото наследство са единични и не заемат съществени територии.

В следващите няколко години предстои спешно археологическо проучване на следните терени, предвидени за разработване :

- по трасето, определено за изнасяне на далечния транзит;
- по трасето на транспортен коридор N 10;
- по трасето на автомагистрала Люлин;

- по трасето на метрото;
- по улиците,където е планувана подмяна на В и К системи с дълбочина на изкопа над 1 м.;
- по участъците, предвидени за изграждане на колектори.

За тези територии е необходимо наблюдение с оглед възможни находки, обуславящи защитни мероприятия.

3.13.2. ПРОСТРАНСТВЕНИ И ПЛАНИРОВЪЧНИ ИЗИСКВАНИЯ

В зависимост от характера на наличните елементи на културно-историческо наследство изискванията са групирани според четирите вида паметници.

3.13.2.1. Археологически паметници

- терените, на които предстои строителна активност и се намират в обхвата на историко-археологическия резерват “Сердика - Средец” и охранителните му зони следва **предварително** да бъдат проучени за евентуално локализиране на археологически останки и след проучването им,изясняване на степента на значимост, запазеност и след определяне степента на допустима намеса, следва да бъде регламентирано бъдещото им експониране;

- при локализиране на археологически останки по време на строителни работи, същите следва да бъдат **спрени** до провеждане на проучвателни и аварийно-спасителни работи, изясняване значимостта им и степента на допустима намеса. Не трябва да се изключва възможността от необходимо преработване на проектните материали, по които е започнало строителството, за да се предотврати унищожаването на значими пластове от паметта на древна София.

3.13.2.2. Архитектурни паметници

- В секторите, регламентирани с нормативни актове като групови паметници следва **да се съхрани наследената градска структура и застройка**, независимо от значимостта и състоянието на наличната застройка;

- обемно-пространственото решение на терени в архитектурната рамка (в съседство) на паметници на културата следва да съобразява необходимостта от **запазване на мащаба** и приоритетно отношение към тях;

- всички активности още от фаза инвестиционни намерения (визи за застроителни решения) трябва да бъдат съгласувани от органите в областта на опазването на паметниците.

3.13.2.3. Исторически паметници

- изискванията за историческите паметници като цяло са същите както за архитектурните паметници.

3.13.2.4. Художествени паметници

- освен изискванията за архитектурните паметници, които задължително трябва да се прилагат, следва отделно да бъдат изисквани от компетентните органи и **ограничители** (степен на допустима намеса).

Новият общ градоустройствен план трябва да систематизира обектите на културно-историческото наследство в следните групи според нуждите от градоустройствени проучвания и предохранителни мерки :

- **А.** За градоустройствено проектиране около значими паметници на културата и прилежащата им среда;
- **Б.** За интегриране, социализация и адаптация на сгради и комплекси паметници на културата;
- **В.** За провеждане на процедури по промяна на статута на единични и групови паметници на културата;
- **Г.** За провеждане на процедури по редуциране границите на териториална защита.

Необходимо е новият общ градоустройствен план да бъде комплектуван и със **специфични правила** (или Наредба) за застрояване на зоните с културно-историческо наследство.

3.13.3. ПРОГНОЗА ЗА АРХЕОЛОГИЧЕСКИ ПРОУЧВАНИЯ

Очакванията за необходими предварителни археологически проучвания са свързани със следните територии :

1. При подземните транспортни системи :

- по трасето на метрото в участъка от станция N 7 до Президентството;
- по трасето на метрото по бул. М. Луиза в участъка от ул. Клокотница до пл. Св. Неделя;
- в територията на историко-археологическия резерват “Сердика - Средец” и защитените му зони.

2. При усвояването на подземни пространства на :

- площта на ларгото;
- площта около църквата “Св. Неделя”;
- зелената площ между заведението “Рубин” и Съдебната палата;
- площад Бански;
- зелената площ северно от Централната минерална баня;
- зелената площ до Халите;
- зелената площ пред хотел “Рила”;
- площад Ал. Батемберг от хотел “Балкан” до Президентството;
- паркинга на ул. Московска и ул. Раковски;
- площад Ал. Невски;
- площад Народно събрание;
- площад Възраждане;
- площад Руски паметник.

3. При изграждане и реконструкция на инженерни мрежи в територията на историко-археологическия резерват “Сердика - Средец” и защитените му зони.

4. При изграждането на нови и реконструирането на пътните връзки :

- трасето, определено за изнасяне на далечния транзит;
- трасето на транспортен коридор N 10;
- трасето на автомагистрала “Люлин”;

5. При разширението на летище “София”.

6. При оптимизиране на инфраструктурата на територии включени в манастирите от Малката Света гора и в парка Врана.

3.13.4. ПРОГНОЗА ЗА ПАМЕТНИЦИ НА КУЛТУРАТА ИЗВЪН КОМПАКТНИЯ ГРАД

1. По трасето на транспортния коридор N 10 :

1.1. При параклиса “Св. Троица” южно от Верила :

- антична страноприемница (таверна) с кладенец;
- храм на Зевс и Хера.

1.2. При пресичането на река Орманлийска (на левия бряг) ще се попадне на трасето на Диагоналния римски път (т. н. Траянов път) Найсус - Сердика - Константинопол.

1.3. При село Казичене :

- югоизточно от селото срещу гарата - 2 могили (надгробни или крайпътни);
- югозападно на 0,5 км. - останки от манастир.

1.4. При село Кривина при моста над Стар Искър :

- останки от римски мост (ползван до 16-ти век вкл.);
- римска пътна станция;
- трасето на Траяновия път.

1.5. При село Чепинци - могилен некропол.

1.6. При село Челопечене - могилен некропол.

2. По трасето на далечния транзит :

2.1. При Елин Пелин ще се пресече трасето на Траяновия път.

2.2. При село Кокаляне - местността Роба - селище.

2.3. При кв. Вердикал (в стопанския двор) - римско селище или вила.

2.4. При гара Верила - селище.

2.5. При Костинброд ще се пресече :

- Траяновия път;
- надгробни могили;
- селище (?).

2.6. При гр. Банкя - селище или римска вила.

3. По трасето на автомагистрала “Люлин” :

3.1. В района на кв. Филиповци (където е разкрита богатата римска вила с мозайки) ще бъдат очаквани :

- могилен некропол;
- селище.

В посочените участъци ще бъде наложително извършването на :

- сондажни спасителни археологически проучвания;
- спасителни археологически разкопки (при необходимост).

Проучванията трябва да предхождат проектните и строителни дейности.

3.14. ФИНАНСОВИ РЕСУРСИ

3.14.1. ПРОГНОЗА ЗА ПРИХОДИТЕ

През прогнозния период (до 2005 г.) финансирането на общинските дейности ще се осъществява със собствени средства. Още от 2001 г. Столична община ще премине на вноски към републиканския бюджет - т.е. сумата на държавните субсидии ще бъде по-малка от вноските, които общината ще прави в републиканския бюджет.

Данъчните приходи ще запазят и дори увеличат големия си относителен дял в собствените приходи, който от 82 % сега ще нарасне на 82-84 % като общият размер на постъпленията от данъци ще надмине 400 млн. лева.

Във вътрешната структура на данъчните доходи се запазва първостепенното значение на данъка върху общия доход (ДОД), като се предполага, че ще се запази разпределението на приходите от този данък 50 % за общината и 50 % за републиканския бюджет. Приходите от Данъка върху печалбата и Данъка за общините практически ще се удвоят и ще достигнат до 120 млн. лв. в 1005 г. като по този начин ще увеличат дела си от 29 на 32 %. Приходите от местни данъци ще продължават да осигуряват дял от 10 % и ще нараснат на 34 млн. лв.

(При евентуално предоставяне право на Столичния общински съвет да определя данъчните ставки по тези данъци има възможност за увеличаване на тези приходи до 2 - 3 пъти, но тази възможност се преценява като нереалистична). Съществени изменения и ръст на приходите от Данъка върху недвижимите имоти и Данъка върху наследствата не се очакват.

Неданъчните приходи се очаква да увеличат дела си от 13-14 % на 17-18 % от собствените приходи.

Приходите от такси ще нараснат от 31 млн. лв. на 35,4 млн. лв. като във вътрешната им структура се очаква следното развитие :

- таксите за битови отпадъци - с тенденция за нарастване;
- таксите за ползване на пазари, тротоари и терени - с тенденция за запазване на дела им;
- таксите за социални услуги (ясли, детски градини) - с тенденция за намаляване;
- таксите за технически и административни услуги - с тенденция за запазване на дела и незначително намаление.

Приходите от собственост (продажби и наеми) ще запазят своето равнище, като приходите от продажби ще намаляват, а приходите от наеми ще се увеличават.

Приходите от републиканския бюджет ще претърпят съществени изменения.

Общата субсидия ще отпадне и след 2000 година ще придобие обратен знак, т. е. общината ще внася в 2001 г. 40 млн. лв. в републиканския бюджет (главно поради отпадащите ангажименти на общината в сферата на здравеопазването)

Целевата субсидия за социални помощи ще се увеличава, но отпуснатите от държавата средства няма да покрият определените от закона 50 % от дължимите средства.

Целевата субсидия за капиталови разходи е предвидена в скромни размери - практически без ръст. При финансово стабилизиране и икономическо оживление тази субсидия може да достигне 2 - 3 пъти по-голям размер, но смисълът на настоящата прогноза е разкриване преди всичко на собствени резерви и източници.

Привлечените средства се предвижда да се ползват в по-скромни размери, тъй като въпреки тенденцията за намаление дефицит за погасяване със заеми определено ще съществува. (Твърде вероятно е дори очертаният неизбежен минимален размер на дефицита да бъде преминат в периода 2003 - 2005 г.).

Извънбюджетните сметки и фондове ще намаляват финансовото си значение поради изчерпване на източниците им и поради постепенното намаляване на основанието за съществуването им.

Специалната сметка за приходи от приватизацията и фонда по ЗППДОП за инвестиции и ДМА ще оказва позитивно въздействие преди всичко в резултат на досега добре организираната дейност на Столичната агенция по приватизация.

Във фонд "Жилищно строителство" особено в партии N 3 и N 4 не се очаква динамика.

В останалите извънбюджетни сметки (за дарение и спонсорство, за социално подпомагане, за опазване на околната среда и др.) средствата са с относително малки размери и със строго целево предназначение.

3.14.2. ПРОГНОЗА ЗА РАЗХОДИТЕ

Относителният дял на трудовите разходи намалява с изключение на делът на капиталовите разходи и ремонта на пътища.

Разходите за общинско управление се запазват почти непроменени - от 20 на 22 млн. лв.

Разходите за образование нарастват от 88 на 99 млн. лв. поради поемане издръжката на техникуми от общината.

Разходите за здравеопазване решително намаляват още в 2001 г. с 25 млн. лв. трудови разходи и 27 млн. лв. издръжка.

Разходите за социални грижи и помощи бележат умерен ръст - от 16 на 19,7 млн. лв. главно поради ръста на заплатите и на цените на енергията.

За останалите дейности не се очакват съществени структурни и други влияния. (Относително голям ще остане и разхода за СКГТ холдинг ЕАД за безплатни карти - около 43 - 46 млн. лв.).

Капиталовите разходи са лимитирани в строги граници до 2002 г., след който период ще има възможност за осигуряване на по-широка инвестиционна програма.

В крайна сметка Столичната община ще разполага с достатъчно средства за решаване на проблеми на устройственото развитие, които в последните две години ще достигнат 100 - 120 млн. лв. ежегодно. Това ще позволи не само да се покрият разходите за планиране и проектиране, но и да се премине към качествени промени в облика и инфраструктурната изграденост, към създаване на благоприятна устройствена среда за привличане и реализиране на инвестиционни инициативи на българския и чуждестранен бизнес.

3.15. ОБЩЕСТВЕНИ ОЦЕНКИ ЗА СЪСТОЯНИЕТО И ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ГРАД СОФИЯ

През 1999 год. за нуждите на процеса по изработването на новия общ градоустройствен план на София бе проведено социологическо проучване чрез стандартизирано домашно интервю с 931 респонденти по въпросник с 63

въпроса. След обработка и анализ на получената информация се направиха следните основни изводи :

Първо - Населението на София е **най-мобилно** в сравнение с населението на други части на страната. Това се отнася както за миграционния приток към столицата, така и за емиграцията на столичани. Тези два процеса ще продължат и през следващото десетилетие с растяща интензивност. Към София ще продължи да се заселва най-образованото и икономически активно население на страната. От София ще напуска (в чужбина) най-перспективната младежка кохорта. ОTRASловата мобилност в столицата също е висока, като основният преход е от заетост в промишлеността към заетост в сферата на търговията и услугите. Налице са оптимистични очаквания на интервюираните за перспективите на заетостта в столичния град, които обаче при продължаващи разочарования ще се превърнат в апатия, отклоняващо се поведение и в крайна сметка в засилено желание за емиграция.

Второ - Според софиянци най-тежките екологически проблеми на града са **замърсяването на въздуха и замърсяването с битови отпадъци**. Въпреки обективните тенденции за намаляване на вредните емисии поради общо намаляване на производството, масовата преценка е за устойчиво високо ниво на замърсяване и дори за влошаване на екологическата ситуация през последните десет години. Като главни източници на замърсяване в масовото съзнание се определят транспортът и домакинствата. Най-чувствителни към екологическата проблематика са обитателите в районите Триадица, Средец и Възраждане, а най-инертни към тези проблеми са в районите Нови Искър и Панчарево. За екологическата перспектива на столицата очакванията са главно за ограничаване на замърсяването на въздуха и замърсяването с битови отпадъци.

Трето - Около една четвърт от населението е променило в последните десет години **жилищната ситуация**. Приблизително толкова се готвят да променят жилищната си ситуация и през следващите десет години. Това са предимно млади хора с нерешени жилищни проблеми и с покупателна способност. Досега са търсени предимно маломерни жилища, но се очертава изместване на центърът на жилищния пазар към по-големи жилища. Масовите предпочитания са в полза на апартаментите, а не към самостоятелните къщи. Търсенето е предимно в районите с изградена инфраструктура. Софиянци принципно подкрепят социалното жилищно строителство и не си дават сметка за противоречието с новите социално икономически и политически условия, което изисква нов тип финансови и организационни усилия.

Четвърто - Най-видими и най-високо оценявани са **промените в търговията**, в т. ч. най-много в търговската мрежа за хранителни стоки. Тази удовлетвореност обаче е твърде неравномерна в различните райони. Групата на по-заможните, по-младите и по-образовани жители на столицата предпочита пазаруване в големи магазини. Най-вероятно през следващото десетилетие ще се запази паралелното съществуване на големи магазини и

търговски центрове (градоустройствена задача за нови локализации) заедно с малки и средни магазини (в дисперсна мрежа).

Пето - Развитието на **транспорта** през последното десетилетие е белязано от чувствителното нарастване на ежедневното използване на личния автомобил, осъществено главно чрез внос на амортизирани автомобили. Предпочитанията на столичани за бъдещото развитие на транспорта са в две привидно противоположни направления - доизграждане и развитие на уличната мрежа за поемане растящия автомобилен трафик и доизграждане и развитие на метрото като бърз, достъпен и екологично чист транспорт. В посока на балансиране на автомобилизацията с алтернативни форми на транспорт е масово изразеното желание да се развие мрежа от алеи за велосипедисти.

Шесто - Като предпочитани **места за отдих** жителите на столицата определят домовете и парковете (градините). Според възрастовите характеристики спектърът от места за отдих е много широк - кина, спортни площадки, ресторанти и кафенета и др. Като основни райони за отдих, срещи и развлечения са посочени Националният дворец на културата и булевард Витоша. Досегашният традиционен район по бул. Цар Освободител остава на по- заден план в тези предпочитания.

4. ПРОСТРАНСТВЕНА ХАРАКТЕРИСТИКА И НАСОКИ ЗА ПРОСТРАНСТВЕНО РАЗВИТИЕ (ОГРАНИЧИТЕЛИ, СТИМУЛАТОРИ, ВАРИАНТИ)

Темата е разработена на базата на проучването " Систематизиране на проучванията на функционалните системи за териториално развитие на компактия град, ограничители и стимулатори", изготвена от арх. Митьо Виделов

4.1. ПРОСТРАНСТВЕНА ХАРАКТЕРИСТИКА

4.1.1. ОБЩИ ИЗИСКВАНИЯ

В макроструктурен (регионален) аспект проектът трябва да предложи усъвършенстване и развитие на досегашната аморфна селищна мрежа извън ядрото (столицата) като за целта се проучат и използват следните възможности :

- **формиране на полоси** ("оси на развитие") на преимуществено развитие, мотивирано от транспортни оси и благоприятни екологически условия;

- **формиране на ядра**, способни да функционират като сателити на столицата, като в този случай предложението трябва да бъде адекватно мотивирано от идеи за прилагане съвременни механизми на въздействие и насочване на регионалните процеси в софийското поле и на взаимодействие на териториалните органи на управление.

При използването на тези възможности е желателно да се задълбочи предложението чрез определяне на съответна специализация на отделните съставни елементи (полоси или ядра) аргументирана от наличието или прогнозираното развитие на специфични териториални ресурси и възможности.

Изборът на една от двете възможности и конкретното ѝ приложение трябва да се придружи от обосновка основана на разчети за използването на налични фондове и ресурси и за изграждането на съответната инфраструктура и нови фондове.

В макроструктурен аспект при развитието на вътрешната макроструктура проектът трябва да предложи **полицентрична градска структура**. Отправна база за формиране на проектното предложение може да се ползва от следните материали:

- развитие и усъвършенстване на досегашният модел от 5 макроструктурни единици, отделени от зелени клинове и тангенциални скоростни трасета и изпълнени с необходимите центрове за обслужване и зони за труд и стопански дейности;

- развитие и усъвършенстване на триъгълника на активното поле на столицата, формиран от връх разположен в традиционния главен център и от основа разположена в подвитошките територии;
- развитие и усъвършенстване на макроструктурата от 11 структурни единици, определена в прогнозата на функция обитаване (предложените за ползване три макроструктурни модела не съдържат концептуални противоречия, но могат да бъдат съществено задълбочени, развити и взаимно обогатени.)

Предложението за развитие на полицентрична структура трябва да се предпази от чисто функционално зонироване, доведено до крайност, а трябва да насочва към множество специфични устройствени зони, съдържащи различни условия за устройство на различни функции според досегашните традиции, неизползваните резерви и възможности и валоризирането на съответните територии в концепцията за пространственото развитие на града.

Предложението за рационално функционално зонироване трябва да съдържа и обосновани вътрешни резерви за всяка функционална система, както и възможности за взаимно допълване (функционално препокриване). Изпълнението на това изискване и прилагането на различни устройствени зони ще гарантира освен богатство на характеристиките и възможностите на пространственото развитие и правото на алтернатива и различна градоустройствена инициатива.

4.1.2. ОБИТАВАНЕ

Проектът трябва да определи териториалните и капацитетни параметри на пространственото развитие на обитаването като ги характеризира **с два интегрални показателя - тип застройка и стандарт на жилищната среда**. На тази основа трябва да се предложи локализация на развитието на системата като се използват установените с нормативната уредба устройствени зони.

Предложението за локализация на жилищните устройствени зони трябва да предлага максимално богато и разнообразно ползване и съчетаване на различните познати и възможни начини на застрояване - индивидуално, сключено, смесено, комплексно и др., чрез което да се създава чрез специфична пространствена характеристика съответна специфична пазарна стойност и потребителски интерес. За целта се препоръчва да се използват и допълнителни специфични норми и характеристики за някои устройствени зони.

В процеса на установяване на локализацията и пространствената характеристика на жилищните устройствени зони следва да се отчита необходимостта от преодоляване на вече установени в столицата негативни тенденции, а именно :

- **прекомерното уплътняване** на жилищната застройка, което създава влошени, дори критични екологически, хигиенни, социални и други проблеми;

- **прекомерната непрекъснатост и сключеност** на застрояването, която може да доведе до катастрофални последствия при рискови явления като земетръс и последващи пожари, бомбардировки, технически аварии и експлозии и др.

При устройството на жилищните зони освен общата потребност от по-добро благоустрояване и по-висок стандарт на жилищната среда, специално внимание трябва да се отдели и да се даде предложение за решение на следните два проблема :

- реконструкция и хуманизиране на едропанелните жилищни фондове и комплекси;

- овладяване и насочване на процеса на раздробяване на пространствата в следствие на приватизацията и използването му за индивидуализиране (а не типизиране) на застрояката.

4.1.3. ЗОНИ ЗА ТРУД

Проектът трябва да определи териториалните и капацитетни параметри на пространственото развитие на зоните за приложение на труд като предложи локализация на обектите, групирани най-малко в следните четири устройствени зони :

- промишлено-производствени зони за крупни промишлено-производствени дейности;
- производствени зони за малки и средни предприятия;
- зони за складове и обслужващи стопанства;
- зони и терени на съсредоточаване на дисперсни обекти на производствено-складови дейности в смесено застрояване.

Това изискване не ограничава възможностите проектът да предложи и използва по-богат набор от устройствени зони и специфични характеристики на пространствено развитие.

Освен на изискването за хармонизиране на пространственото развитие на зоните за труд на основа на потребностите от благоустрояване и инженерно захранване, проектът трябва да отговори и на изискването да предложи и възможно най-ефективна специализация на всяка зона и съсредоточие.

Специално изискване към проекта е да даде предложение за нови ефективни функции и пространствена организация на старите крупни суровинообработващи комплекси и предприятия и преди всичко на зоната на металургичния комбинат "Кремиковци".

4.1.4. ЗЕЛЕНА СИСТЕМА И ЗОНИ ЗА ОТДИХ

Проектът трябва да определи териториалните и капацитетни параметри на пространственото развитие на зелената система и зоните за отдих като предложи локализация на елементите, обектите и зоните на системата обособени в две групи според възможностите за ползване и интегрално въздействие, а именно :

- за широко обществено ползване;
- с ограничен достъп.

Локализацията на обектите трябва да изразява чрез устройствени зони съответните характеристики на пространствената организация - без предвиждане на застрояване, с разрешено застрояване само за обекти на отдиha, със сервитутно значение и ползване и т.н.

Пространственото развитие на системата трябва да удовлетворява по възможно най-хармоничен начин две противоречиви изисквания :

- непрекъснатост на системата;
- максимална близост до най-ниските структурни нива на урбанизационните структури.

Специално внимание в проектното решение следва да се обърне на следните проблеми на пространствена организация :

- опазване и валоризиране на Витоша и другите оградни планини, като за последните се предложи и адекватна специфика на устройство и ползване;
- максимално използване и интегриране в системата на термалните източници;
- обвързка с пространственото развитие на туризма с оглед стимулиране оползотворяването на ресурсите на зелената система и отдиha и създаване възможности за поддържане, репродукция и развитие.

Специално внимание трябва да се обърне и на изискването чрез проекта за пространствено развитие на системата ясно да се определи локализацията на терените за озеленяване, които трябва да бъдат обект на специална общинска политика за закупуване, озеленяване и поддържане на нови общински паркови площи.

4.1.5. ЦЕНТРОВА СИСТЕМА

Проектът трябва да определи териториалните параметри и функционалната специфика на елементите на центровата система.

Основно изискване към пространствената организация и развитие на системата е да се стимулира полицентричния модел и лъчевидните връзки между елементите на системата.

При определяне на функционалната специфика на съставните елементи е желателно да се търсят и прогнозират нови центрообразуващи функции (особено в социалния сервис), които да заместят отмиращите

структуроопределящи обслужващи елементи (детски градини, училища, поликлиники, болници, кина, театри и т.н.).

При съставянето на проекта за пространствена организация на центровата система освен досегашните нереализирани идеи за пространствено развитие и локализация на центрови функции (западно развитие на главния център, развитие на южната ос, вторични градски центрове и др.) може да се използват, осмислят и получат проектно решение и следните идеи и възможности за развитие на центровата система в макроаспект :

4. развитието на София като регионален център за източноевропейските (или само балканските) държави в дейността на световните (в т.ч. ООН) или европейските структури (в т.ч. Съвета на Европа и Европейския съюз);
5. развитие на София като транспортнокомуникационен европейски център;
6. развитието на София като телекомуникационен и съобщителен център на Балканите;
7. развитието на София като енергиен и енергоразпределителен център на Балканите;
8. развитието на София като банков и търговски център на Балканите;

Специално внимание при пространствената организация на центровата система трябва да се обърне на взаимодействието (обвързването) с градската транспортно-комуникационна система и особено на следните моменти :

- осмисляне на обширните надземни и подземни пространства около развиващата се мрежа на метрополитена;
- осмисляне и използване на пространствата прилежащи на нови и бъдещи рингови и тангенциални трасета от общоградско значение.

4. 2. НАСОКИ ЗА ПРОСТРАНСТВЕНО РАЗВИТИЕ (ограничители, стимулатори, варианти)

4.2.1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Насоките за пространствено развитие на София следва да се определят като се локализируют и параметрират както общо за града ,така и за основните му системи след като бъдат определени като изчерпани възможностите и капацитетите на усвоените градски територии. Като база на горепосоченото изисквано определение следва да се ползват параметрите на оптималната демографска прогноза (1389 хил. жители) с оглед максимална отвореност на модела за пространствено развитие и оразмеряване на инфраструктурите с достатъчен резерв и перспектива.

Като най-обща насока за формиране на проектното предложение в **регионален аспект** трябва да се търси усъвършенствуване на досегашната аморфна селищна мрежа **чрез развитие и формиране на полоси или ядра**, групиращи селища, способни да формират тил и да осъществяват равностойни програми за взаимодействие със Столицата.

Като най-обща насока за формиране на проектното предложение за **урбанизираната територия** (столичният град) трябва да се търси развитие и усъвършенстване на **максимално компактна, но полицентрична градска структура**, съставена от богат набор от различни структурни елементи, характеризирани чрез съответни устройствени зони, като за всяка от тях се предлага оптимална специализация.

Изборът на нови територии за пространствено развитие на града трябва да бъде мотивиран от комплексна оценка на тяхните качества и стойност. Възможно и дори препоръчително е в комплексната оценка да бъдат включени и резултати от социологически и естетически проучвания.

4.2.2. ОГРАНИЧИТЕЛИ

Като най-общ **генерален ограничител** следва да се счита **ограниченият бюджет на Столичната община** в условията на валутен борд и относителна зависимост на местното самоуправление. Това означава, че всички проектни предложения трябва да произтичат от идеи с възможности за привличане на ресурси и капиталовложения с краткосрочна възвращаемост и висока ефективност.

На второ място като ограничител следва да се ползва **общият критерий за устойчиво развитие** т.е. да се консумират само онези ресурси, които подлежат на възстановяване. В рамките на този общ критерий се ситуират и конкретните ограничители, произтичащи от екологическите изисквания към развитието на града, определени от специализираното проучване за целта.

На трето място следва да се съобразят конкретните ограничители, произтичащи от формулираните изисквания в специализираните проучвания за :

- **опазване на архитектурно - историческото наследство**, в т.ч. археологически находки, паметници на архитектурата и културата и защитени обекти и ансамбли;
- **опазване на водните ресурси**, в т.ч. и минералните води и хидрогеотермалните ресурси;
- **опазване на горските ресурси** в оградните планини;
- **опазване на съществуващото едроразмерно озеленяване** по цялата територия, в т.ч. и улично.

На четвърто място в качеството на ограничители следва да се имат пред вид някои специфични особености на софийската територия, а именно :

- **терени с влошени геоложки характеристики** (разседи, свлачища, ниски подпочвени води и др. подобни);
- **терени с влошено поведение при бедствени ситуации** (теченията на подвитошките реки, които стават буйни, наносни и неконтролируеми при резки пролетни приливи);

- **терени с влошени климатични качества** (задържане на мъгли в югоизточните територии и силен вятър в югозападните територии).
Тези специфични особености като се отчитат като ограничител, могат да бъдат и преодолявани чрез устройствени мерки и мероприятия, но тогава проектното предложение трябва да отчита и уточнява техните характеристики и стойност.

4.3.2. СТИМУЛАТОРИ

Стимулаторите на пространственото развитие на столицата могат да се определят и използват при съставяне на проектното решение съобразно следните четири групи :

А. Природогеографски

- **изявяване и валоризиране на оградните планини** и на първо място Витоша;
- **изявяване и подчертаване на характерните релефни форми** - Лозенец, Гърдова глава, Коньовиците - Малка и Голяма, Слатинския редут и др., панорамните места по тях и носителите на внушителни оптически кореспонденции;
- **ефективно използване на минералните води** и хидрогеотермалните ресурси - както досега популярните (Централна баня, Горна баня, Банкя, Овча купел и Княжево), така и неизползуваните досега, но документирани от съответното проучване;
- **изявяване и използване на водните ресурси** - на първо място поречието на р. Искър, както и подвитошките реки.

Б. Геополитически и икономически

3. развитието на София като столица на Република България;
4. развитието на София като регионален център за източноевропейските (или само балканските) държави в дейността на световните (в т.ч. ООН) или европейските структури (в т.ч. Съвета на Европа и Европейския съюз);
5. развитието на София като телекомуникационен и съобщителен център на Балканите;
6. развитието на София като енергиен и енергоразпределителен център на Балканите;
7. развитието на София като банков и търговски център на Балканите.

В. Транспортни

- развитието на София като кръстопътен транспортнокомуникационен център - място на пресичане на европейските коридори N 4, N 8 и № 10;

- развитието на Софийското летище като трансконтинентално за пътнически превози, както и като балканско за кargo превози.

Г. Специфични

- развитие на инфраструктурата и подготовка на терени за застрояване;
- развитие на пазара на земята;
- развитие на система за общински данъчни и други облекчения.

4.2.4. НАСОКИ ЗА РАЗРАБОТВАНЕ НА ВАРИАНТИ

Изискването и възможността да се разработят различни варианти за пространствено развитие не следва да се възприема буквално и традиционно. В никакъв случай не бива да се допусне нито създаването на варианти за да се доказват предимствата на предварително избран модел (в такъв случай вариантите са излишни), нито създаването на варианти с крайно противоположни концепции недопускащи взаимно проникване и ползване (в такъв случай изборът на вариант става изключително тежка дори невъзможна задача).

Тази постановка определя необходимостта от съвременен практичен и нетрадиционен подход, който може да бъде жалониран от следните последователни действия :

първо - Въз основа на предварителните проучвания и прогнози (обобщени в систематизиран доклад) се разработват **програми** за развитие третиращи функционалните системи и подсистеми групирани в няколко групи интегрални програми. Разработването на тези програми би могло да се извърши на конкурсен принцип или чрез възлагане. След конкурса може да се разработи и координиращ синтезен материал - **програма за устройствено развитие**. Този материал обаче следва да се ползува само като етапно обобщение, а не като самостоятелен материал, за да не се допусне той да предопределя окончателното решение.

второ - Въз основа на интегралните програми за развитие се разработват **сценарии** за социално-икономическо и пространствено развитие. Именно тези сценарии определят вариантите предлагащи мотивирани и обосновани от програмите възможности за поведение и развитие на града. Тези сценарии преначертават насоките, ограничителите и стимулаторите и очертават рисковите и конфликтни места, времена и действия.

Сценариите преначертават насоките, ограничителите, стимулаторите и очертават рисковите и конфликтни места, времена и действия. (По този начин тези сценарии могат да се използват и в бъдеще след утвърждаването на Общия градоустройствен план когато събитията налагат преразглеждане, ревизии и маньоври.)

Тези сценарии се разработват по възлагане от компетентни екипи, като се ползува опита от разработването на предварителните проучвания и от резултатите от конкурса по разработването на програмите.

трето - Въз основа на сценариите за социално-икономическо и пространствено развитие се разработва **предварителния проект** на общия градоустройствен план на София. Желателно е той да бъде разработван в един вариант въз основа на вече установен сценарий, но би било възможно и на този етап да се допусне предлагане на варианти. Предварителният проект се разработва от комплексен екип чрез възлагане като за съставянето му се ползува опита от предходните проучвания.

четвърто - Въз основа на предварителния проект се разработва **окончателния проект** на общия градоустройствен план. Този проект се разработва само в един вариант и по същество не се отклонява от вече избрания и утвърден предварителен проект, а само го детайлизира чрез конкретизиране, нормиране, програмиране и обезпечаване.

Така предложеният подход без да се отклонява значително от предварително утвърдената програма създава много по-стабилна и модерна основа за успех чрез изтеглянето на тежката същностна работа в началния етап, чрез ясното, диференцирано и дефинирано разграничаване на задачите, методите и резултатите за всеки етап и чрез възможностите за последователно и окончателно за всеки етап решаване на определени задачи.

5. МЕТОДИЧЕСКИ ПОДХОД ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА НОВ ОГП – СОФИЯ ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПРОЕКТОПРОУЧВАТЕЛНИТЕ РАБОТИ И ЕТАПИ НА ПЛАНИРАНЕ

Методическият подход е основата върху която се разработва програмата за изработване на нов ОГП – София. Той оказва последователността на ППР, тяхната номенклатура (по основни групи), технологични връзки, действия и крайни резултати по основни фази и етапи на изработване на плана.

Представеният методически подход за изработване на ОГП – София (фиг.№1) не претендира за оригиналност и пълнота, тъй като това е стандартният подход за изработване на всеки устройствен план на населено място от категорията "големи градове". Той обединява световния и наш опит в това направление и отговаря на законово - нормативната уредба в сферата на ТСУ.

Според този подход ППР се разпределят основно в три части (фази) в съответствие с крайния резултат, а именно:

I.Предпроектни проучвания и планово задание за изработване на ОГП - София.

II.Предварителен проект на ОГП.

III.Окончателен проект.

В общата схема на методическия подход като предхождаща фаза на ППР са включени действията с организационно методически характер, които са осигурили условията за стартиране на ППР за изработване на нов ОГП - София. Тези действия се изпълниха в един продължителен период от време преди публикуването на ЗИДЗОПОГПС и бяха свързани с изразходването на значителни финансови средства на Столичната община - респективно УАГ. Независимо от това, че значителна част от тези действия остават извън обхвата на "Програмата", те са включени в основната схема, тъй като част от тях ще се изпълняват и по време на предварителните проучвания и ще трябва да се осигурят финансово и кадрово , за да се осигури изпълнението на втора и трета фаза от ППР.

Горното се отнася главно за следните видове работи от основната схема (фиг. №1):

- (т.1.1.) **Методология, обем и съдържание на пред-проектните и проектни проучвания.**

В разработената през 1996год. "Специализирана методика..." този проблем, свързан с изработването на предварителния и окончателен проект на ОГП е недостатъчно разработен и следва да се допълни и доразвие детайлно преди започване на ППР по

предварителния проект. В програмата (фиг.№2) се предлага тези работи да се развият паралелно по време с предложените проучвания.

- (т.1.2.) **ЗИДЗОПОГПС с правилник за неговото приложение**
Правилника за приложение на ЗИДЗОПОГПС все още е в процес на разработване, а той ще регламентира някои основни изисквания към устройството на територията и неговото управление по време на изработването на ОГП.
- (т.1.3.) **Наредба за устройство и застрояване на територията на Столична община**
Този нормативен документ е в процес на изработване и трябва да завърши преди започване на ППР по предварителния проект на ОГП.
- (т.1.4.) **Програма за изпълнение на предпроектните и проектни проучвания.**

В **съответствие** с ЗИДЗОПОГПС тази програма се изработва паралелно с проектните проучвания през 1998год.

Същото се отнася и за ГИС за територията и сградния фонд на Столична община, която ще бъде интегрирана част на Информационната система за изработване и приложение на новия ОГП - София.

В съответствие с гореизложените съображения и условия "Организационно методическата подготовка" е включена в основната схема на методологическия подход.

Регламентираният старт на изработването на нов ОГП - София започва с ППР обединени под общ титул **"Предпроектни проучвания"**, които установяват състоянието, условията, тенденциите и основните проблеми в устройственото развитие на Столицата.

Тези проучвания са групирани както следва:

- Общи условия и фактори действащи на устройственото развитие на Столицата (т.2.1.)
- Набиране на първична информация за измененията и състоянието на градските функционални системи /общо и по териториални нива и структури/ - (т.2.2.)
- Анализ на състоянието по функционални системи и политиката за тяхното управление и устройствено развитие (т.2.3.)
- Диагноза на състоянието – (т.2.4.)
- Синтез на състоянието и изисквания към новия ОГП - София /планово задание за изработване на ОГП - София с опорен план/ - (т.2.4.2 и т.2.4.3.)

Тези групи проучвания носят общото наименование "Предпроектни проучвания", тъй като по същество не съдържат прогнозни разчети и оптимизационни решения, които са обект на следващите фази на ППР - проектни проучвания.

Втората фаза от изработването на ОГП - София, обединява ППР и действия свързани с разработване на предварителния проект на ОГП. В тази фаза технологично се обединяват според техния характер и последователност следните ППР:

- **Прогнози и хипотези за социално-икономическо и пространствено развитие (т.3.1.1.)**

Те се разработват на основата на целите, подцелите и задачите на развитието, тенденциите и факторите стимулиращи или ограничаващи устройственото развитие и в съответствие със законово регламентирана система от норми и стандарти за устройство на територията, указване и развитие на околната среда и културно-историческото наследство.

Прогнозите под влияние на различните тенденции и фактори се разработват в няколко варианта. Необходимостта от пространствено териториален ресурс за развитие на градските функционални системи и зони, както и изисквания към тяхното устройство, гарантиращо достигането на основни цели, раздели и задачи на комплексното им развитие в **периода до 2020 год.**, се определя на основата на прогнозните разчети.

ХОРИЗОНТ НА ПРОГНОЗИТЕ

Условно, за хоризонт на прогнозите се определя 2020г. Условността се обосновава от възможността хоризонта да се определя и схваща като:

Видима, статична и *неподвижна* линия фиксирана на определено разстояние от днешната ни гледна точка;
Линия, която се **отмества** с придвижването към нея.

Върху избора на един от двата подхода влияе и избора на определение на понятието "Генерален план". Възможни са две определения:

а) "Генералния план" е избор на териториалноустройствени цели, определяне на начините за тяхното постигане, изготвяне на прогнози за времето за което те трябва да бъдат постигнати и на "хоризонтите" на тяхното въздействие. И всичко това отложено, "завинтено" върху план с графична конструкция и придружен с обяснителни текстове. Това във вид на документ, се предоставя на администрацията за приложение. Естествено е, че ако под "хоризонт" се разбира границата на *пределната стратегическа постижимост* на предвижданията, плана ще действа до тяхното изчерпване и с това ще породі нуждата от нов, **пореден** план.

Найобщо такова разбиране определя Генералния план като **моден за устройствено развитие на града**;

б) Генералният план е постоянно действаща ИНСТИТУЦИЯ, която наблюдава външните въздействия върху града и протичащите в него процеси, определя и предлага избор на *поведение*, което да обуславя *управлението* на града и в

крайна сметка подготвя и предлага *управленчески програми за развитие*, в качеството им на инструменти на управлението. Изводите са, че:

графичната част на плана е само база, на която е разположен огромния инструментариум за въздействие върху поведението и развитието на града

че "хоризонтите" ще придобият *подвижност* в резултат на непрекъснато "взиране", движение към тях, актуализиране на *нуждите* на града и адаптиране на *стратегическото поведение* че това ще създаде условия и среда за *съвместни, ползотворни действия на планиращи и управляващи* в процеса на приложение на плана

че такъв тип организация ще премахне опасностите от изчерпване на предвижданията на плана, от появата на непредвидени кризи и замяната му с нов *пореден* план.

Найобщо такова развитие определя Генералния план като **политика за устройствено развитие на града**.

Изборът на второто определение налага нуждата от етапни, ритмични актуализации на плана, обусловени от "отместването на хоризонта" във времето, които ще осигурят непрекъснатостта на неговото действие и актуалността на неговото приложение.

Философията на този подход трябва да бъде водеща през цялото време на изготвяне на Общия градоустройствен план, а стратегията на неговото осъществяване трябва да бъде неразделна част от финалните документи във фаза: "Окончателен проект" на ОГПСофия.

Обобщаването на резултатите от проучванията по т.3.1.1. "Прогнози и хипотези за социалноикономическо и пространствено развитие", т.3.1.2. "Норми и стандарти за устройствено развитие" и т.3.1.3. "Екологически изисквания, опазване на природното и културноисторическо наследство" от "Програмата за изработването на нов Общ градоустройствен план на София", доведе до идеята, **Програмите** за устройствено развитие по сектори и функционални системи (т.3.2.3. от Програмата, позиция III.3. от Органиграмата за изработване на ОГПСофия) и в съответствие с идеите на "Специализираната методика за изработване на ОГПСофия" (НЦТРЖП), да се разработят още във фаза "Предварителен проект"(т.3.1.), като предхождат изработването на вариантни "Сценарии за пространствено развитие" (т.3.1.4.). Очакването, че найголям "обем" от идеи може да се получи чрез участието на възможно найголям брой от специалисти, наложи убеждението за необходимостта, разработването на Програмите за развитие да се извърши на *конкурсни* начала.

Тази *добавка* (а по същество и промяна) към "Програмата за изработване на нов Общ градоустройствен план на София" налага нуждата от попространна мотивировка.

1. Очаква се, сценариите за развитие да предоставят възможност за избор на най-подходящия модел за пространствено развитие и устройство на територията на Столицата на Република България през следващите 20 години.

2. По същество *сценариите за развитие*, в своята комплексна цялост, обективизират вероятните и предположими траектории на развитие на отделните градски функционални системи, като отчитат вътрешните потребности на града - от една страна, а от друга - влиянието на комплекса от регионални, национални и местни икономически, политически и социални фактори, които оказват въздействие върху него. Би трябвало да се търси *сценарий за развитие*, който очертава *средата*, в условията на която, отделните градски функционални системи да не губят, а да черпят потенциал за развитието си от своята "съвместност" в нея и по този начин взаимно да го стимулират. Освен това тази *среда* трябва да бъде достатъчно гъвкава, пластична и приспособима, че да е в състояние да възприеме и асимилира в себе си непредположими днес - за плановия период от двадесет години - въздействия.

3. Програмата за изработване на ОГП - София предвижда изготвянето на **Програми за управление на развитието на отделните функционални системи** (т.3.2.3.) на града, с цел да се подготви неговото приложение. Естествено е да се очаква, че ще бъдат съгласувани и координирани в условията на приетия сценарий за пространствено развитие и устройство на територията. Тъй като в изготвянето на тези програми ще участват възможно най-широк кръг от специалисти по отделните функционални системи, от които не се очаква да имат универсален урбанистичен подход към проблемите за развитие на града, но от които основателно се очаква да имат задълбочени познания в своята област, а поради това и *идеи* за развитието на отделните функционални системи, се налага привличането и работата им по формиране на **Програмите** да се осъществи още във фазата на Предварителния проект. Очакваният по-добър окончателен резултат има дълбоки основания, като се има предвид, че макар и специализирани, а вероятно и несъгласувани и некоординирани по между си, **новите идеи** за развитие на отделните функционални системи, в обратна връзка, ще формират и **новия** универсален урбанистичен **подход** към решаване на проблемите за развитие на града в неговата цялост.

Тази логична обвързаност предполага работата по изработване на **Програмите за развитие** на отделните функционални системи да започне преди работата по изработването на обобщаващи сценарии за развитие на града, като необходимо **условие** за тяхното композиране.

В етапът на приложение на ОГП след като се детайлизират и обхванат механизма на управление, финансовото и ресурсово обезпечаване и технологията за реализация на специфичните цели и задачи те стават **Управленчески програми** и тяхната приложимост се осъществява чрез координиращата Програма "Управление на инвестициите".

В допълнение може да се каже, че такава последователност разделя работата по ОГП на две условни части с **размита** помежду им граница: част

*"Изработване на ОГП" и част "Приложение на ОГП". Създава се уникална възможност, при наличие на структурно ориентирана и йерархично построена мрежа от **Програми** - от една страна, и при възникване на необходимост - неотложно решаване на конкретен проблем при очаквани или налични възможности за ресурсово обезпечаване на решението му - от друга, фактически да се работи по **приложението на ОГП**, без да се изчаква **изработването му** като готов, краен продукт. При настоящите обстоятелства и в съответствие с целите на ОГП този подход изглежда разумен, оправдан и уместен.*

Това е **първия фактор**, обуславящ необходимостта от участието на широк кръг специалисти в този проучвателен процес, което може да се осигури в най-голяма степен в условията на Общи национални конкурси.

Вторият фактор, който налага организирането на конкурси е динамичното развитие на присъединителните процеси на Република България към Европейския съюз, в резултат на поканата от декември 1999г.

Развитието на събитията показва, че днешната вероятност страната да бъде приета в Европейския съюз ще е реалност в периода до 2020г. Влиянието на присъединителните процеси върху социално-икономическото и пространствено развитие на Столицата пораждаат мащабни проблеми, които трябва да получат адекватни решения.

В заключение може да се каже, че необходимостта от конкурси в процеса на изработване на ОГП - София се мотивира от необходимостта да се осигури участието на най-широк кръг от специалисти, с цел да се ползват техните идеи и съдействие в решаването на стратегически за града устройствени проблеми, възникващи под влиянието на новите социално-икономически условия.

КОНЦЕПЦИЯТА ЗА ОБЕМА, СЪДЪРЖАНИЕТО И СТРУКТУРАТА НА КОНКУРСНОТО ЗАДАНИЕ Е СЛЕДНАТА:

1. Да се разработят **"Рамкови програми за развитие на град София, в условията на интеграцията на Република България в Европейския съюз"**, или на съставлящите ги **структурни програми** по отделните функционални системи на града, или на **специализираните програми**, съставлящи отделните части и елементи на структурните програми. Такъв подход предлага възможност за автономно (ограничено) участие на всички йерархични нива на Рамковите програми - според избора, квалификацията и компетентността на участниците, без да е непременно необходимо те да глобализират идеите си в рамките на универсален урбанистичен контекст. Подборът на идеи и генерализирането им ще се осъществи в следващия етап - етапа на изработването на **сценариите за развитие** на града.

2. Заданието за конкурса да се разработи на базата на изложената по-долу **матрица** за структурна организация на Програмите (Приложение 1).

Матрицата съдържа:

а) Обобщени резултати от извършената до момента работа по изготвяне на ОГП, които по същество са:

геополитически и регионални условия и фактори, влияещи на развитието на град София;

- диагноза за състоянието на града (ред 1, Приложение 1);
- предварителни прогнози за развитие на града (ред 2, Приложение 1).

б) Йерархична и структурна организация (съподчиненост) на мрежата от **Програми** (Приложение 1).

Програмите са систематизирани в структурна мрежа, изградена на три йерархични нива:

- I-во ниво - рамкови интегрални програми (ред 3, Приложение 1);
- II-ро ниво - структурни програми (ред 4, Приложение 1);
- III-то ниво - специализирани програми (ред 3, Приложение 1).

Избраният принцип е съставният: всяка **програма** от по-ниско йерархично ниво е съставна част от програмите на следващите по-горни нива. Така например:

рамковите програми координират и решават проблематиката на съставлящите ги **структурни програми** (това са програмите, които координират и решават проблематиката на отделните функционални системи);

структурните програми координират и решават проблематиката на съставлящите функционалните системи отделни структурни части;

специализираните програми решават конкретните проблеми на съставлящите

функционалните системи отделни структурни части и елементи;

това прави възможно решаването чрез **програма** на всеки градски проблем, при условие че е възможно той да бъде автономно дефиниран. Конкретната програма се ситуира точно в единната мрежа от **програми**, не се "лута" и не "блуждае" при подбора на съседни **програми**. При това реда от **програми** не е краен или затворен (допускат се и се насърчават предложения за промяна и допълнения от участниците в конкурса), а това прави мрежата способна да усвоява, асимилира и подрежда всеки непредположен на етапа проблем, решим чрез **програма**. Това определя мрежата от програми като отворена и адаптируема система.

в) Определяне на **необходимия и достатъчен** брой Програми.

Дефинират се два броя **рамкови програми** (ред 3, Приложение 1):

- Рамкова програма: "София и Европейската интеграция" (работно понятие "Европа");
- Рамкова програма: "София и Универсалната жизнена среда" (работно понятие "Човек").

Предназначението на **първата** програма, в съответствие с приетите цели на ОГП, е да създаде пространствени условия за проникване на интегриращите влияния и изисквания на единното европейско пространство по отношение на града като цяло, а на втората програма - да създаде устройствени условия (да пригоди съществуващата жизнена среда) за осигуряване на жизнените стандарти на обединена Европа.

г) Всяка функционална система се проучва на двете ѝ съставни нива (ако ги притежава):

- структуроопределящо (образуващо) ниво;
- структурообслужващо ниво.

д) Проблемите на **структурообразуващите** части на функционалните системи се ориентират и решават в първата **рамкова програма**: "София и Европейската интеграция", а проблемите на **структурообслужващото** ниво - към втората рамкова програма: "София и Универсалната жизнена среда".

Съчетаването на предназначението на рамковите програми - от една страна, със структурната значимост на елементите съставлящи функционалните системи - от друга, определя и техния брой.

3. Предлага се **матрица** (Приложение 2) за съдържанието на програмата - пригодима за всяко йерархично ниво. Тя се състои от:

а) **Определение на програмата.** Програмата се дефинира по следния начин: *"Програмата е планираща рамкова (или структурна, или специализирана) концепция за"* (описва се предмета на програмата);

б) **Структура на програмата** (т.І. Приложение 2).

Програмата се съставя в четири раздела:

І. **Цел** (или цели) на Програмата: *изписва се като някаква обществено осъзната нужда, необходимост или потребност за града* (т.ІІ.1. Приложение 2).

ІІ. **Условия** за реализация на Програмата: *те се извличат измежду наличните съставни елементи (части) на универсалната среда* (т.ІІ.2. Приложение 2).

За техническа прегледност на текста, а в етапа на оценка на конкурсните предложения - за по-лесна сравнимост, те се членят на следните групи:

- обществено-икономически условия - външни, вътрешни;
- пространствени условия природни, урбанистични;
- демографски условия
- екологични условия
- инфраструктурни условия - транспортни, енергийни, съобщителни, информационни, обслужващи (В, К, др.), други;
- икономически условия - икономическа база, трудова заетост, доходи на населението, градски финанси, други;
- социални условия здравеопазване, образование, култура, отдих и спорт, търговско обслужване, други;

- институционално-управленчески условия - международни институции, национални институции, общински институции, градски институции, други институции;
- други условия.

В този раздел от структурата на Програмата се изследват съществуващите (налични) възможности на средата за реализация на Програмата, систематизирани и предоставени на участниците в конкурса в частта "ДИАГНОЗА".

III. Средства (мерки) за постигане на целта на Програмата (т.II.3. Приложение 2). *Описват се и се структурират възможните действия, необходими за постигане на целите на Програмата, в рамките на хоризонта на ОГП. За целта се ползват данните систематизирани и предоставени в частта "ПРОГНОЗА". По същество, това е частта, която се очаква да съдържа и представя идеите и предложенията на участниците в конкурса.*

IV. Очаквани последствия (ефекти) от Програмата (т.II.4. Приложение 2)

Описват се вероятните последствия от реализацията на Програмата:

- очаквани положителни последствия
- стимулиращи въздействия
- рискови граници на намеса
- вероятни негативни последствия
- други.

Тези две части от съдържанието на Програмата съставят Първата **текстова част** от нея.

в) Пространствена (териториална) локализация на Програмата. Третата част от Програмата изисква пространствена (териториална) локализация на програмните намерения - т.е., представа за изграждане на **пространствения модел** на Програмата (при условие, че това се прецени за необходимо от участващия в конкурса колектив) и се съставя в пет раздела:

I. Описват се физически измеримите (териториалните) елементи на универсалната среда (по вид, тип, функционална и други характеристики), които в своята структурна обвързаност, функционално взаимодействие и институционално-управленческа съподчиненост, постигат **ЦЕЛИТЕ** на Програмата.

По същество това ще е КОНЦЕПЦИЯТА на участниците в конкурса, която ще отразява представата им за пространствената (устройствена) реализация на Програмата.

II. Изследват се и се локализируют върху картни основи с подходящи мащаби всички:

- а) съществуващи** елементи на средата, годни да обслужват целта на Програмата по видови, типови и функционални характеристики.
- б)** онази част от съществуващите елементи на средата, които подлежат на **реконструкция (обновяване, преработка)**, за да постигнат видовете,

типовите и функционални характеристики, необходими за обслужване целта на Програмата.

в) предлагат се и **новите** елементи на средата, с тяхната видова, типова и функционална характеристика, необходими за **цялостното** постигане на целите на Програмата.

III. Мотивира се функционирането на конкретната структура (предмет на Програмата) изградена от **съществуващи, реконструирани и нови** елементи на средата, така че да се докаже нейната годност да обслужи целта на Програмата в хоризонта на предвижданията и се предлагат механизми за нейното **перманентно поддържане, обновяване и развитие**.

Тази трета част от съдържанието на Програмата съставя нейната **графична част**.

г) Координиране на Програмата в структурната мрежа от Програми. Четвъртата част от съдържанието на Програмата я координира в мрежата от Програми по място в тяхната структура и по йерархично ниво.

Съставена е от четири раздела:

I. Анализ на мястото на Програмата в мрежата от Програми - посочват се и се анализират връзките на Програмата (по вертикала и хоризонтала) с другите Програми от мрежата.

II. Изследват се въздействията на тази Програма (създадена да удовлетвори някаква нужда, необходимост, потребност) - **цел**, върху другите **цели** (нужди, необходимости, потребности), като се следи за:

- ограничаване на негативните въздействия помежду им;
- стимулиране на позитивни въздействия помежду им.

Изследването предлага мерки за "изглаждане на съседски" противоречия.

III. Изследва се институционалната обвързаност (зависимост) на Програмата - институционалното ниво (нива), на което тя може да бъде реализирана.

IV. Правят се хипотези за необходимото ресурсово, организационно и институционално обвързване и обезпечаване на реализацията на Програмата. Тази част от съдържанието на Програмата съставя нейния Втори текстов сектор.

4. Така описаната концепция предполага провеждането на два конкурса:

- за рамкова Програма "София и Европейската интеграция";
- за рамкова Програма "София и Универсалното жизнено пространство".

Възможни са два начина за провеждане на конкурсите - едновременно или последователно. Логиката на последователността се основава на очакването, че идеите за решаване на проблемите на структурообразуващото ниво - предмет на рамковата Програма "София и Европейската интеграция", сами по себе си са условия за решаване на проблемите на структурообслужващото ниво - предмет на рамковата Програма "София и универсалната жизнена

среда". Това е и основанието да се предлага възприемане на последователното провеждане на конкурсите. Недостатъкът на този начин, при повторение на схемата: *изготвяне на Задание, провеждане на конкурса, журиране, обобщаване на оценките*, се очаква да се компенсира от по-прецизните крайни резултати.

- **Сценарии за пространствено развитие /най-малко в три варианта/ - (т.3.1.4.)**

При този етап от ППР въз основата на вариантите за социално-икономическо развитие и необходимия териториален ресурс се разработва общата концепция за пространствено развитие на града в съответствие със състоянието, ограничителите и потенциалите на урбанизираната и неурбанизирана територия.

Сценариите за пространствено развитие могат да се отъждествят с директивния план, който се изискваше в близкото минало при разработване на ОГП на големи и средни градове.

Този етап от проекта – проучвателни работи е целесъобразно да се изпълни чрез национален конкурс между българските специалисти, тъй като ще се осигури значително разнообразие на вариантни решения и идеи.

- **Оценка на вариантите решения за пространствено развитие и избор на вариант за реализация (т.3.1.5.)**

Изборът се прави по система от показатели и балова оценка на експерти от различни области на устройственото планиране, както и на основата на препоръки от обществено обсъждане на вариантите решения. В оценката се предвижда и участие на чуждестранни специалисти.

- **Устройствена концепция по функционални системи и градски зони /на основата на избрания вариант за структура и планово-пространствена организация/ - (т.3.1.7.)**

По същество това е предварителния проект на ОГП в М 1:10 000, който осигурява прехода от общото към частното и определя функционалното предназначение на градската територия и нейната организация /Land use Plan/.

- **Екологическа характеристика на устройственото решение – (т.3.1.8.)**

Тази характеристика е задължително условие и фактор за взимане на правилно решение от експертизата и препоръки за усъвършенстване на устройственото решение.

- **Експертиза на устройственото решение /предварителен проект на ОГП/**

Тази процедура ще гарантира обективността на окончателния проект и обедини усилията на преките и непреки участници в изработването на ОГП - София.

Третата фаза от изработването на ОГП - София, обединява ППР свързани с изготвянето на пакета от документи, гарантиращ управлението, поддържането и контрола на устройственото развитие на Столицата, а именно:

- Устройствен план в М 1:10 000 за територията в новите строителни граници (т.3.2.1.)
- Устройствена концепция за територията извън регулация в административните граници на Столична община - М 1:25000 – (т.3.2.1.)
- Правилник за приложение на ОГП – (т.3.2.2.)
- Комплексни програми по сектори и функционални системи за управление на развитието и инвестициите – (т.3.2.3.)
- Система за управление, контрол и поддържане на ОГП-(т.3.2.4.)
- Обобщена програма за спешни действия до 2005 год.

Този пакет от документи по същество издига окончателния проект от нивото на устройствена концепция /схема/ в план за управление на устройственото развитие на Столицата.

Трябва да се подчертае, че общата схема на методическия подход е лишена от детайлите, които се съдържат в подробните програми за изпълнение на тематичните ППР.

Представената обща схема на методическия подход за изработване на ОГП - София е основа за разработване на органиграмата за изпълнение на ППР във времето и укрупнена оценка на необходимите финансови ресурси.

6. ИЗИСКВАНИЯ ЗА СЪДЪРЖАНИЕТО, ВИДА И НАЧИНА НА

ПРЕДСТАВЯНЕ НА ОГПСОФИЯ

Общият градоустройствен план на София се изработва в три фази:

- предпроектни проучвания;
- предварителен проект;
- окончателен проект.

Предпроектните проучвания съдържат:

- Общи условия и фактори, които обуславят социалноикономическото и устройствено развитие на Столицата.
- Информационно осигуряване с обработка на данните (формиране на банка с базисни данни) включително с провеждане на анкети и обработка на данните от тях.
- Анализ на състоянието, факторите, условията и предпоставките за социално икономическо, техническо, пространствено и екологическо развитие на компактният град, Столичната община и прилежащата зона на активно влияние.
- Диагноза за състоянието и потенциалите на градската система и формиране на изискванията за решаване на актуални и средносрочни проблеми.
- Предварителните проучвания съдържат графични материали със съдържание и мащаби по избор на авторите им.

Предварителният проект съдържа:

- **Прогнози и хипотези** за социалноикономическо и пространствено развитие.
- **Насочващи норми** и стандарти за социалноикономическото и устройствено развитие.
- **Екологически изисквания** за опазване на природната среда и изисквания за опазване на културноисторическото наследство.
- Обобщаваща оценка на резултатите от конкурсите за **Програмите** за социално икономическото и устройствено развитие.
- **Сценарии** за пространствено развитие в три варианта.
- **Устройствена концепция** по функционални системи и градски зони, съставена на базата на избрания сценарий за развитие, придружена от екологическа характеристика и изследване на очакваните позитивни или негативни последствия на устройственото развитие.

Концепцията съдържа и:

- обосновка на функционалнопространствената организация;
- баланс на територията с анализ на площните градоустройствени показатели.

Графични материали те трябва да съдържат:

- Опорен план в М 1:10000 на компактия град, в който се отразяват функционалното предназначение на терените и собствеността върху тях.
- Опорен план в М 1:25000 на територията на общината с функционално предназначение на терените.
- Основен чертеж на компактия град в М 1:10000, в който се отразяват:
 - селищните граници съществуващи и новопредложени;
 - функционално зонирание и определяне на устройствени зони с техните параметри;
 - терени за жилищно строителство, разграничено на многоетажно (над 6 етажа), средноетажно (от 4 до 5 етажа) и малкоетажно (от 1 до 3 етажа) съществуващи и нови;
 - терени за производствени дейности, складови стопанства и обекти на обслужващата сфера съществуващи и новоопределени;
 - терени за отдих съществуващи и нови;
 - терени за обекти на социалното обслужване съществуващи и нови;
 - терени за обслужване на пътническия и товарения транспорт съществуващи и нови;
 - елементите на главната улична мрежа, съоръженията, площадите и пешеходните зони;
 - съществуващите и новите терени, съоръжения, магистрални трасета и елементи на инженерната инфраструктура;
 - елементите на зелената система, разграничени по предназначение съществуващи и новопредложени;
 - ядра на културноисторическото наследство и техните контактни зони съществуващи и новопредложени;
 - специалните терени;
 - терените за третиране на отпадъци;
 - техническите данни за ветровия режим, посоките на света, баланса на територията по съществуващото положение и по проекта и технико икономически показатели.

Основен чертеж на околорадския район в М 1:25000, в които се отразяват:

- Землищните граници на населените места;
- Макрофункционално зонирание на територията по начин на трайно доминиращо ползване;
- Границите на населените места и други урбанизирани територии (съществуващи и нови), функционален тип и основно предназначение;
- Зони за отдих (съществуващи и нови);
 - Селищни и извън селищни производственоскладови зони и научнопроизводствени комплекси (съществуващи и нови);
 - Трасета и елементи на пътната и железопътна транспортна инфраструктура (съществуващи и нови);
 - Трасета и елементи на магистралната инфраструктура (съществуващи и нови);
 - Граници на охранни зони:
 - вододайни
- природни
- КИН
- специални;

- Водни площи, реки и течения по основно предназначение (съществуващи, корекции, нови);
- Сметища като точкови обекти (съществуващи и нови);
- Нарушени и екологически увредени терени със забрана за ползване;
- Роза на ветровете по макрогеографски зони и райони;
- Баланс на територията общо и по землища.

Допълнителни планови схеми в М 1:50000, отразяващи:

- санитарнохигиенните условия;
- структура на обществените центрове;
- комплексна оценка на територията по степен на пригодност за развитие на функционалните системи;
- водоснабдяването;
- канализацията и пречистването на отпадните води;
- електрификацията;
- топлофикацията;
- газификацията;
- телефонизацията;
- сборната схема на инженерните мрежи, надземните проводни;
- съоръженията и подземните проводни;
- зелената система, терените за спорт и отдих, водните площи;
- недвижимите паметници на културата;
- териториалното разположение на първоетапните инвестиции.

Схема на транспортнокомуникационната система съдържа текстови и графични материали.

Текстовите материали се представят в обяснителна записка от три части:

Част първа: Анализ на следните съществуващи елементи на системата:

- главна улична мрежа класификация и плътност, вид и състояние, функционални качества и недостатъци;
- обществен транспорт;
- организация на движението;
- степен на моторизация;
- съоръжения, обслужващи различните видове транспорт;
- велосипедно движение;
- пешеходно движение;
- паркиране и гариране в ЦГЧ.

Част втора: Анализ на следните съществуващи елементи на системата:

- междуселищна пътна мрежа
- входящо, изходящо и транзитно движение;
- товарен транспорт;
- проучвания за железопътен, воден и въздушен транспорт;
- натоварване и пропускателна способност на главната улична мрежа;
- подвижност на населението;
- анализ и заключение.

Част трета: Перспективно развитие на:

- транспортнокомуникационната система, обвързано с предвижданията на ОГП по отношение на структура и потенциал;
- главната улична мрежа, паркирането и гарирането с обосновка;
- приетите прогнози, параметри и показатели;
- масовия обществен пътнически електротранспорт и неговия вид;
- железопътния и въздушен транспорт;
- пешеходното и велосипедното движение;

Графичните материали съдържат:

- схема на съществуващата улична мрежа, съоръженията, обслужващи различните видове транспорт, пешеходното движение, паркирането и гарирането на ЦГЧ в М 1:25000;
- схема на съществуващата главна улична мрежа в компактия град в М 1:25000;
- схема на транспортното райониране с граници на транспортните райони и транспортните потенциали на компактия град в М 1:25000;
- схема с натоварването по ГУМ с леко движение в М 1:25000;
- схема с натоварването на ГУМ с товарно движение в М 1:25000;
- схема на съществуващото натоварване на главната улична мрежа от входящоизходящо и транзитно движение на компактия град в рамките на ОП I : 25000;
- схема на съществуващите маршрути на масовия градски обществен пътнически транспорт на компактия град в М 1:25000;
- схема на главната улична мрежа с класификация и оразмеряване на основните елементи, брой ленти за движение, начин на пресичане на отделните класове улици от главната улична мрежа с принципни решения на отделните кръстовища и възли, места и капацитет на различните видове градски транспорт и връзките им с главната улична мрежа, пешеходно движение и брой на необходимите паркоместа по структурни единици в М 1:10000;
- схеми на прогнозното натоварване на главната улична мрежа от различните видове транспорт и сборна схема в М 1:25000;
- схема на трасетата на метрополитена, масовия обществен пътнически електротранспорт и връзките му с другите елементи на транспортната система в М 1:25000;
- схема на железопътната мрежа и връзките ѝ с другите елементи на транспортната система;
- етапен план в М 1:25000.

Текстовите и графични материали са съставна част на информационната система на ОГП. Текстовите материали на **предварителните проекти** на ОГП се представят в **петдесет** екземпляра.

III. Окончателният проект съдържа:

- Устройствен план коригиран с препоръките на експертизата и обществената оценка.
- Комплексна програма за устройствено развитие.
- Комплексна програма за управление на инвестициите.
- Програми за развитие по функционални системи и съставните им сектори.
- Правилник за приложение на ОГП.
- Проект на системи за управление, контрол и поддържане на ОГП.
- Обобщена програма за спешни, близкосрочни действия.
- Финални документи, съдържащи пакета от корегирани графични и текстови материали.
- Обобщен доклад.

Окончателният проект се изработва на основата на предварителния и предписанията от експертизата, съгласуванията и по целесъобразност от предложенията на обществената оценка.

Представя се в два варианта пълен текстови и графичен материал и съкратен вариант. Текстовите и графични материали са съставна част на информационната система на ОГП.

Предават се **петдесет** екземпляра от пълния графичен и текстови комплект и **петстотин** екземпляра от съкратения вариант.