

Архитектурно бюро ЕТ “Росица Никифорова”
София, Милевска пл.16, телефакс 02/665 118, офис УАСГ, блок А, зала 301а, т.02/65 91 22

**Хипотеза за далекоперспективно развитие (след 2020 г.) на
град София и Столична община, включително схема за
резервиране на терени за крупни бъдещи инвестиционни
инициативи и разширение на различни по характер зони**

Авторски колектив:

Професор Иван Никифоров,
д-р на арх. науки – ръководител и членове:
Академик проф. д-р арх. Андрей Некрасов,
Ст. н. с. Д-р Илия Копралев,
Д-р арх Росица Никифорова,
Проф. д-р арх. Любен Сиврев,
Н. сътр. Стойчо Мотев
Проф. д-р Дончо Конакчиев,

Консултанти:

Инж. Иванка Ангелова,
Арх. Розина Червенкова,
Проф. д-р арх. Атанас Ковачев,
Инж. Александър Витанов .
Компютърна обработка:
Инж. Добри Филипов

София 2003

Съдържание:

- 1. Теоретични предвиждания за бъдещето на големите градове;**

2. **Основни фактори, въздействащи върху развитието на София и на Столична община;**
 1. Научно-технически;
 2. Географски и геополитически;
 3. Разпределение и преразпределение на световните пазари, капитали и инвестиции;
 4. Демографски фактори;
3. **Основни ограничители и стимулатори в развитието на София и Столична община;**
 5. Ограничители – антропогенни;
 6. Ограничители – природни;
 7. Стимулатори – антропогенни;
 8. Стимулатори – природни;
4. **Перспективи за развитие на основни функционални системи на града;**
 9. Обитаване;
 10. Производство;
 11. Отдых и зелена система;
 12. Развитие на туристическата инфраструктура;
 13. Повишаване на екологичните качества на околната среда;
5. **Схема за далекopersпективно териториално развитие на София и на Столична община;**
 14. Предложения за териториално развитие на София и на Столична община в конкурсните проекти “София и европейската интеграция”;
 15. Кратък анализ на хипотези за териториално развитие на други големи градове
 16. Принципни схеми за далекopersпективно развитие;
 17. Схема за далекopersпективно териториално развитие на София и на Столична община;
6. **Резерви за далекopersпективно териториално развитие на София и на Столична община**

Хипотеза за далекopersпективно развитие (след 2020 г.) на град София и Столична община, включително схема за резервиране на терени за

крупни бъдещи инвестиционни инициативи и разширение на различни по характер зони

1. Теоретични предвиждания за бъдещето на големите градове в света.

В съвременната градоустройствена теория съществуват две основни тези за бъдещето на големите и много големи градове.

Първата счита, че големите и много големи градове, които са рожба на индустриализацията през XX век ще продължат да съществуват и през XXI в., като видимо намалят темповете си на растеж, с изключение на Третия свят, където те все още ще продължат да растат до известно време.

Големите градове ще продължават да бъдат привлекателни с предоставените от тях по големи възможности за задоволяване на разнообразните потребности на хората; по голям избор на работа, по ниско ниво на безработица, по- високи доходи, по – големи възможности за квалификация и т. н.

Втората теза, която е по-нова счита, че големите градове са продукт на функции, които съвременният, а още повече бъдещият научно-технически прогрес постепенно ще елиминира. Тези функции са места за обща работа, търговски обмен и образование на високо равнище. Съвременните информационно-комуникационни технологии правят безмислено струпването на хората на едно място за постигане на горните цели. Ето какво пише по този въпрос известният историк Фелипе Фернандес- Арместо в своя капитален труд “Хилядалетието” (Издателство “Прозорец”, София 2000) “Градът ще запази единствено функциите си на голям “церемониален център”, какъвто е праобразът му в някои общества – средище за културни прояви, недостъпни по други места, за различни форми на забавление, религиозно служение и светски тържества, на които се събират много хора и са необходими големи пространства. Заради неформалната близост, която се поражда в съседските отношения и социалните контакти, новите познанства и общуването лице в лице, може да се предположи, че ще оцелеят селата и малките градове. Сегашните големи градове обаче ще заприличат повече на Евродисни, отколкото на Париж: центрове за екскурзианти, които пребивават за кратко; места за взаимен обмен; средища на малобройно постоянно население.”

2. Основни фактори, въздействащи върху развитието на София и на Столична община.

Основните фактори, за които се очаква, че ще влияят върху развитието на София в перспектива са:

-Научно-технически, в т. ч.

- Развитие на ИКТ (Информационно-комуникационни технологии).
- Възприемане, внедряване и ползуване на ТИМЕ технологиите (Телекомуникации, Мултимедия и Образование в развлекателна форма);
- Внедряването на нов тип дейности, нов тип работни места ; телеработа, телемедицина, телеобразование, телеуправление, телепомощ, електронно банкиране, електронна търговия, мониторинг на околната среда, електронни библиотеки, електронен нотариат, дистанционни услуги на брокери, застрахователи, адвокати и др.

- Отражение на новия тип работни места върху устройственото планиране; Отслабване на връзките между обитаването и производството; Повишаване на връзките между селищата, между центровете и периферията; Повишаване на качеството на услугите върху цялата територия, а не само върху големите селища и техните центрове;
- Глобализиране на знанията, труда и конкуренцията; Глобализацията на икономиката като процес позволява “Уплътняване “ на пространството чрез технологично свързани производства, “Изтеглени” в посока на “Гладните” пазари –Източна Европа,Азия ,Африка. Този процес се отнася до силно интегративните сфери, като автомобилостроенето, електрониката, комуникациите, машиностроенето, и др. Разположението на София и дава възможност да бъде кръстопът на стоки и услуги от изброените сфери.

-Географски и геополитически;

- разположението на София в центъра на Балканския полуостров и на пътя между Европа и Азия;
- Пресечна точка на трите трансевропейски транспортни коридори №- ра 4,8 и 10
- Със своето географско и геостратегическо местоположение, близостта до перспективни пазарни райони, с образованието и високото квалификационно равнище на своите човешки ресурси, недоизградените, но определено конкурентно способни инфраструктури, София може да играе съществена роля в международното разделение на труда.

-Разпределение и преразпределение на световните пазари, капитали и инвестиции;

- нарастване на чуждестранните инвестиции и на седалищата на международни фирми в София;
- развитие на сектора на международните финансови услуги;
- изграждане на модерни обслужващи центрове с разнообразни офиси;
- развитие на “Комуникативността” на града във всичките и форми;
- концентриране на управленски функции на локално, държавно и регионално нива;
- развитие на иновативна промишленост и на нови технологии;

-Демографски ; брой на населението на София и на Столична община, възрастова и образователна структура, възможности за възпроизводство, трудова заетост , миграционни процеси и др.

2.1. Научно-технически – развитие на ИКТ

Основните насоки за въздействието на информационно-комуникационните технологии върху развитието на гр. София в далекоперспективния период са свързани с:

- Формулиране на виждания за развитието на столичния социално-икономически комплекс в условията на утвърждаващото се информационно общество;

- Очертаване на очакваните и на възможните насоки в развитието на отделните направления и сфери на информационно – комуникационната среда и тяхното отражение върху социално-икономическото, инфраструктурното и технологично развитие на столичния град и прилежащите му територии;
- Определяне на реалните възможности за утвърждаването на София като важен комуникационен и информационен център в югоизточната част на Европа (Балкански регион);
- Формулиране на пространствено-локализационните (регионални,териториално-устройствените и градоустройствени) изисквания към бъдещата инфраструктура на комуникационно-информационната среда на столицата.

В далекосрочен аспект реализацията на устройствените решения, заложи в ОУП на гр. София и на Столична община е свързано с постигане на целите и на приоритетите на самия план за превръщането на столичния град не само като национален, а и като регионален (в европейския контекст) балкански икономически, инфраструктурен и обслужващ център. В по-далечна перспектива съществуват предпоставки за превръщане на Столицата и във водещ балкански и европейски комуникационно-информационен център.

Основанията за това са в обективната даденост на изгодно геостратегическо положение на столицата, отчитана и като стимулиращ фактор за развитието и в срока на действие на ОУП. В далекосрочна перспектива тази даденост също ще играе ролята на стимулатор за осъществяване на транзитен международен телекомуникационен трафик, за превръщането на страната и на София в зона с висок потенциал за насищане с телекомуникационна инфраструктура. Местоположението на София като важно кръстовище на натоварени транзитни трасета следва да се разглежда като конкретна обективна предпоставка за оформяне на столичния град като най-големият - с водещи функции - национален комуникационен център, а в наднационален регионален аспект - в международен (балкански и европейски) център за обслужване на международния транзит.

По-важният фактор, който ще има специфично отражение за далекоперспективното пространствено развитие на Столична община и на гр. София е развитието на т.нар. информационно-комуникационни технологии. На базата на очакваните ускорени темпове на развитие на иновациите и на информационно-комуникационните технологии ще формира качествено нов тип среда, която след 2020 г. ще е водеща и ще доминира над икономическата и социалната среди.

Формирането и функционирането на информационно-комуникационната среда в столичния град се влияят и от количествените параметри и качествените характеристики на съществуващата инфраструктура на информационното общество. В това отношение се отчитат ограмните възможности за по-нататъшното развитие и за насищането на комуникационно-информационната среда с нови технически средства – плод на новото технологично развитие. Те трудно биха могли да бъдат характеризирани с днешните ни представи.

На практика, в далекосрочна перспектива развитието на социално-икономическия и информационно-комуникационен комплекс на столичния град ще се развива като част от едно общо киберпространство за което физическите граници стават само формално понятие. В този контекст информационната среда е необходимо

условия за приобщаването на страната към физическото, информационното и кибернетичното европейско пространство. В това отношение гр. София ще е с водещи функции.

Очакваните възможни насоки за пространственото развитие на гр. София и на Столична община в условията на бъдещата информационно-комуникационна среда могат да бъдат формулирани по следния начин:

а) В сферата на комуникациите:

- Бързото развитие на безжичните комуникации ще ограничи до известна степен мястото, ролята и значимостта на класическата преносна комуникационна система, без да ги прави излишни. Комуникационният сектор на Столична община и на гр. София ще бъде изцяло базирана на цифрови преносни мрежи, системи и технологии, работещи основно на базата на оптични кабели;
- Разширяване на възможностите на София ще поеме нови, допълнителни функции на център на цифровата съобщителна мрежа за далечен трафик;
- По-мощно използване на международните сателитни системи за осъществяване на далечен телекомуникационен трафик с разширяване на наземната инфраструктура (космически станции) в обхвата на Столична община;
- Развитие на 5 и 6 поколение безжични, мобилни комуникационни технологии, даващи възможност за широколентови (комбинирани) комуникации и интеграция с информационни технологии и т.н.

Отражението на посочените насоки в развитието на комуникациите върху далекоперспективното пространствено развитие на гр. София и на Столична община ще се изразява в по-ограниченото използване на поземлени ресурси за изграждане на линейни и на точкови елементи на телекомуникациите.

б) В сферата на информационните технологии

Развитието на информационното общество налага да бъдат търсени решения за създаване на съответната му материална среда, засягаща условията по:

- Разработване на качествено нови системи за развитие на хардуерно и софтуерно осигуряване на локалните, националните и глобалните компютърни мрежи за създаване, съхранение и предоставяне на масиви от съответен тип информация. Това е най-перспективното направление в развитието на информационното общество;
- Трайно утвърждаване на процеса за глобализация на информационните технологии. Точно на такъв процес на глобализация на цифровите телекомуникационни връзки е появата и бързото развитие на "ИНТЕРНЕТ". През следващите десетилетия подобно развитие се очаква да получат т.нар. телематични връзки, включващи:
 - телетекст;
 - видеотекст, в т.ч. и диалогов;
 - невралните компютърни мрежи и неограничените им възможности в областта на изкуствения интелект и т.н.

В далекоперспективния период (след 2020 г.) социално-икономическото развитие на Столичния социално-икономически и инфраструктурен комплекс ще се осъществява в условията на *единното информационно пространство*. Интернет технологията ще има приложение в редица сфери – онлайн обучение и образование; научноизследователска дейност; интелектуални производства; семейната среда, за осъществяване на различни банкови операции (различни видове транзакции), плащания на данъци, такси и др.

Реалното отражение на информационните системи върху физическата (устройствената) среда на столицата, където са техните седалища е незначително. За да функционират те се нуждаят от определени комуникационни връзки. По-осезателно е влиянието върху пространственото развитие на столицата на материалната база на *интернет – търговията*, която през следващите години се очаква да стане равнопоставена форма на класическия тип търговия.

Интернет търговията, макар и осъществявана във виртуалното пространство се нуждае от материална по своя характер инфраструктура свързана със складирането, разфасоването, опаковането и доставката на закупената по Интернет стока до купувача. Такива са складовите комплекси, обслужвани от голям брой персонал. Стари търговски компании на едро ще пренастроят бизнеса си в съответствие с новите условия. На територията на София следва да бъдат разрезвирани терени (с мащабите на Метро) за изграждане на интернет складове и то не само за задоволяване на потребностите на столицата.

Навлизането на електронната търговия ще има своето отражение върху далекоперспективното пространствено развитие на инфраструктурата на този важен отрасъл на третичния сектор, а именно:

- инфраструктура на търговията (магазини);
- разкриване на складови комплекси (депа) за дистрибуция на закупените по електронен път стоки до адреса на конкретния им потребител;
- развитие на транспортно-обслужващи структури за доставка на закупените по електронен път стоки;
- развитие на рекламни центрове за представяне на стоките;
- запазване на специализираните търговски центрове и на някои от търговските улици като места за социални контакти и за търговия по класическите технологии.

2.3. Разпределение и преразпределение на световните пазари, капитали и инвестиции.

София има значителни предимства за икономическо развитие, като

- Възможности за агломериране на редица производства и формиране на териториални производствени комплекси;
- Възможности за развитие на високо ефективни едромасштабни производства;
- Възможности за увеличаване на капацитета на потребителския пазар;
- Преимущества по линията на продоволственото снабдяване на населението с акцент върху екологично чиста продукция;
- Възможности за изграждане на свободни икономически зони и други видове териториални формирания със специфичен икономически режим;

2.4. Демографски фактори

Демографското развитие на Столична община и на гр. София в далекоперспективния период (след 2020 г.) се очаква да бъде повлияно от комбинираното влияние на фактори със стимулиращо и със задържащо въздействие. Те могат да доведат до постепенното стабилизиране на демографските процеси или до стагнация на демографското развитие.

- ***Хипотези за броя на населението***

В хипотезите за демографското развитие на Столична община и на гр. София в далекоперспективния период се отчитат и някои лимитиращи фактори за потенциалите на територията за населеност. В това отношение се вземат под внимание разполагаемите териториални ресурси. От тях с особена важност са водните, поземлените и растителните ресурси. При пълното единодушие на учените, че в първата половина на 21 век все по-силно ще се усеща недостига на водни ресурси, хипотезите за демографското развитие на Столична община и на гр. София следва да отчитат въздействието на този природен фактор. Най-общите експертни разчети в това отношение показват, че на базата на сега съществуващите количества водни ресурси, с които разполага Столична община капацитетът на *потенциалната населеност* на територията е в рамките на около 1,5 – 1,6 млн. д. Посоченият брой на населението в рамките на Столична община може да бъде осигурен и с необходимите поземлени ресурси и със зелени площи.

Хипотези за демографското развитие и за по-висока населеност на Столична община – над 1,5-1,6 млн. д. следва да бъдат базирани на условия за осигуряване на допълнителни количества на водните ресурси, на подходящи терени за осигуряване на жизнено важни селищни функции. В условията на очертаващ се дефицит на природни ресурси от този тип в далекоперспективния период потенциалната населеност на територията на Столична община и на гр. София над посочените количествени параметри (1,5-1,6 млн. д.) се очертава като малко вероятна.

Вероятният брой на населението на Столична община в периода след 2020 г. освен с въздействието на природните фактори ще се определя и от стимулиращото и задържащото влияние и на ред други фактори. В основни линии те са с икономически характер и засягат бъдещото състояние на Столичния социално-икономически комплекс. Превръщането на Столична община и на гр. София в модерен регионален икономически, транспортно-комуникационен, образователен, туристически и културнообслужващ център ще е обективна предпоставка за обособяването му в привлекателна жизнена територия. Качествените характеристики на средите за труд, обслужване, отход ще стимулират и демографските процеси.

Засиленото въздействие на фактори със задържащ развитието характер ще има неблагоприятно влияние върху демографското развитие. В този случай и в дългосрочна перспектива ще се наблюдава определена стагнация в броя на населението на Столична община. Той ще бъде с количествените параметри на ОУП за 2020 г., а именно 1,3 млн. д. с незначителни колебания около този прогнозен брой.

Благоприятната демографска хипотеза за броя на населението на Столична община в далекоперспективния период почива на очакванията за постепенното възстановяване на репродуктивните нагласи на населението в нормалните им граници. Очакванията са за провеждане на активна демографска политика за преодоляване на еднотелния репродуктивен модел и повишаване на средната продължителност на живота. По такъв начин се залага на предвижданията за увеличаване на броя на населението и по линия на естественият ход на демографските процеси. Високите качества на икономическата, социалната, информационно-технологичната, жизнената и др. видове среди ще направи гр. София и Столична община още по-привлекателни за заселване на лица, които не са изчерпали напълно репродуктивните си намерения. По такъв начин след 2020 г. може да се очаква и опереден ръст на раждаемостта.

• ***Хипотези за качествените характеристики на населението***

При очаквано влияние на фактори със стимулиращ демографското развитие характер, може да се очаква протичане на демографски процеси водещи до *стабилизиране на възрастовата структура* на населението (намаление на относителния дял на населението в надтрудоспособна възраст). Основанията за подобна демографска хипотеза са:

- Отпадане на част от контингентите от възрастното население по пътя на естествените причини;
- Натрупване на контингенти от население в трудоспособна възраст от "подхранването" му с население от днешните контингенти от по-младо население;
- Нарастване на абсолютния брой и на относителния дял на населението в подтрудоспособна възраст за сметка на очакваната по-висока раждаемост в периода след 2010-2015 г.;
- Привличане на население в подтрудоспособна и в трудоспособна възраст по линия на механичния прираст.

Очакванията са съотношенията (в %) между основните възрастови групи (подтрудоспособна: трудоспособна: надтрудоспособна възраст) в далекоперспективния период да бъдат в порядъка 20:63:17. В това отношение очакванията са свързани с протичане на процеса на естествена нормализация на възрастовата структура на населението в далекоперспективния период. При демографската хипотеза, основаваща се на въздействието на благоприятни фактори, очакваният брой на трудоспособното население на Столична община ще е в порядъка на 980 –1020 хил. д.

При липсата на благоприятни фактори за положително демографско развитие в далекосрочна перспектива може да се съхрани относително-по-неблагоприятната възрастова структура с превес на населението в надтрудоспособна възраст над това в подтрудоспособна възраст – 17-19% в подтрудоспособна, 57-59% в трудоспособна и 22-24% в надтрудоспособна възраст.

Хипотезата за броя на икономически активното население (при преимуществено влияние на фактори със стимулиращо въздействие) е при 63-65% от броя на населението в трудоспособна възраст, т.е. около 630-650 хил.д. При влияние на фактори със задържащо влияние очакваният брой на икономически активното население в Столична община в далекоперспективния период ще бъде в рамките на около 600 хил.д.

Секторната заетост в далекоперспективния период ще бъде с характеристиките на заетостта в периода на действие на ОУП (2020 г.) – 75-78% - заети в третичния сектор, 20-21% - заети във вторичния сектор и 1,5-2% - заети в първичния сектор. Тази структура на секторна заетост е без алтернативи. Развитието на Столична община и на гр. София в условията на информационното общество до голяма степен засилва позициите на третичния сектор.

Хипотезите за образователната структура на населението почиват на очакванията за намаляване на относителния дял на населението с основно и по-ниско образование (18-20% от общия брой на населението) за сметка на това със средно (42-44%) и висше (40-42%).

Работната сила, която ще реализира социално-икономическото развитие на София в периода след 2020 г. ще е основно от поколенията, които в момента получават своята образователна и професионална подготовка. Това означава, че тя ще е тотално подготвена да работи в условията на широко развития електронен бизнес (висока компютърна грамотност, интернет достъп от ново поколение интернет услуги на участниците в производствения и обслужващия процес), висока адаптивност към високотехнологичните изисквания в производството и обслужването, в комуникациите (коренно различни от сегашните), съпричастност към иновативните промени, които ще обхващат почти всички сфери – на производството, обслужването, отбиха и др.

3. Основни ограничители и стимулатори в развитието на София.

3.1. Ограничители-антропогенни;

- ограничен поземлен ресурс, който е собственост на общината;
- малки инвестиционни възможности;
- ограничен човешки ресурс в младежка възраст;
- износена транспортна и техническа инфраструктура;
- наличие на промишлени територии с морално и физически остаряла технология;

3.2. Ограничители – природни;

- високо ниво на сеизмичен риск;
- наличие на терени с влошени климатични качества (мъгли, студени северни и западни ветрове, високи подпочвени води и др.);
- ограничени водни ресурси;
- наличие на защитени природни територии;

3.3. Стимулатори – антропогенни;

- наличие на пътна и ж. п. инфраструктура в пет основни направления: Белград, Истанбул, Атина, Скопие и Букурещ;
- изградена база на основните държавни институции;
- концентрация на научни и образователни институции;
- потенциал за изграждане на висококатегорийно обитаване в подходяща природна среда;
- концентрация на основните национални културни, здравни, спортни и туристически институции;
- богато културно-историческо наследство;

- териториални резерви за развитие на града и на неговия център;

3.4.Стимулатори- природни;

- относително запазени оградни планини, подходящи за отдих и туризъм: Витоша, Люлин , Плана,Лозен, Стара планина;
- минерални води и хидротермални ресурси;
- относително богати водни ресурси: р. Искър, Подвитошките реки, Старопланинските реки и др.
- относително благоприятен климат с 4 ясно изразени годишни сезони;

4. Перспективи за развитие и необходими резервни терени

4.1. Обитаване

Основни постановки

Хипотезата за далекоперспективното (след 2020) пространствено развитие на обитаването се гради върху прогнозите за периода до 2020 г. Предвидимостта на параметрите и потребностите на системата рязко намалява с увеличаване на времевата дистанция. Простото интерполиране на параметрите от прогнозата до 2020 г. не би дало надеждни резултати. Затова прогнозата до 2020 г. се използва само като рамка за дългосрочната хипотеза.

Друго помощно средство за изграждане на хипотезата са пределно обобщени закономерности в развитието на жилищната система. Те са достатъчно информативни за предвиждане на основни насоки за развитие и потребности от резервни терени.

Диалектическо противоречие

- Динамиката в моделите на обитаване (специфични потребности и стандарт) е несравнимо по-висока от възможностите на жилището да реагира на промените. Това обективно противоречие е толкова по-голямо, колкото по-мощна е жилищната структура. Затова жилищните комплекси и отделни многоетажни блокове се визират като ядра на напрежения и значителни промени, докато маломощните жилищни единици (къщи и средноетажни блокове) могат да се считат за “консервативни” структури – да запазят функциите си, адаптирайки се незабележимо към променените нужди на обитателите си;

Цикличност на развитието

- Всяка урбанистична структура има 3 фази на развитие – зараждане/създаване – усъвършенстване/обновяване – загиване/подмяна с нова. Налагайки тази опростена матрица, можем да предвидим в каква фаза на развитие ще бъдат сегашните жилищни територии и какви потребности от нови ще породят тези трансформации.

Управляемост на развитието

- Устройственото планиране има две основни задачи – да улесни планираното развитие и да постави рамка/ограничители за нежелано развитие. Искаме София да се превърне в модерен и жизнен европейски град, но не искаме той да се

“разлее като мастилено петно” в цялото Софийско поле. Предвижданията на ОУП са “бент” срещу подобно развитие. Но този бент би рухнал, ако натискът на потребности/интереси е прекомерно голям. В подкрепа се търси регионалната политика – инструмент, балансиращ развитието в районите и недопускащ големи разлики и напрежения.

Прогнозата до 2020

Почти всички предвиждания на ОУП'2003 се реализират

- Жилищните комплекси са санирани до 70%,
- “Северният” град е с нормени екологични параметри,
- Канализацията и другата инфраструктура на южните територии е изградена напълно,
- Инфраструктурата в центъра е напълно подменена,
- Реконструкцията на кварталите по западната ос е извършена,
- Сегашните кризисни райони са “излекувани”, новопоявяващите се следят и негативните процеси се овладяват навреме,
- Комплексите с теренни резерви се уплътняват и сменят типа на застрояката си – от комплексна в смесена,
- Кремиковци е елиминиран като огнище на мащабно екологично замърсяване,

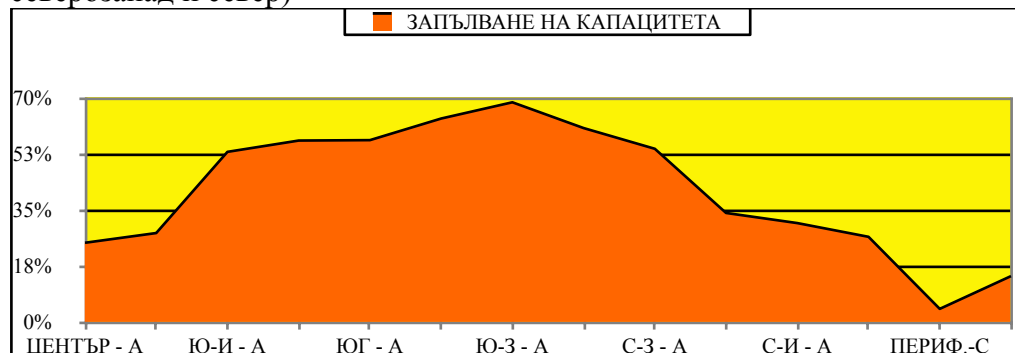
Миграцията към компакния град формира потенциална потребност от около 30000 жилища, от които 30-40% се поемат от сегашното предлагане.

Вече се провежда активна и адекватна жилищна политика

- Жилищния проблем е институционализиран,
- Въведена е развита система за субсидиране,
- Появили са се нови жилищни сектори – социални жилища за маргинални групи, млади семейства и работници,
- Предлагат се достъпни жилищни кредити,

Жилищните пазари са активни и разтворени

- жилищната мобилност остава под европейските нива,
- платежоспособното търсене е до 40% от потенциалното,
- очертани са нови полета на инвестиционна активност - развил се е предприемачески сектор за частни наемни жилища,
- появили са се нови субекти, предлагащи социални жилища – жилищни асоциации,
- появяват се нови зони на престижните пазари (в периферията на запад, северозапад и север)



капацитетът на сегашните територии се запълва средно до 40%, а по макроструктурни единици – както следва:

ЗА РАЗВИТИЕТО НА ЖИЛИЩНИТЕ ТЕРИТОРИИ НА СОФИЯ ДО 2020 СА ЛАНСИРАНИ СЛЕДНИТЕ ТЕЗИ:

- КАПАЦИТЕТЪТ НА СЪЩЕСТВУВАЩИТЕ ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ НА СОФИЯ (ОЩЕ 260000 ЖИЛИЩА) НАДВИШАВА ПРОГНОЗИРАНИТЕ ДЕФИЦИТИ ОТ ОБЩ БРОЙ УСЛОВНИ ЖИЛИЩА ЗА ПЕРИОДА 2000 – 2020Г., КАКТО И ПРОГНОЗАТА ЗА ВЪЗМОЖНОТО НОВО ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО (ОКОЛО 104000 ЖИЛИЩА);
- ГРАДЪТ НЕ СЕ НУЖДАЕ ОТ НОВИ ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ, ЗА ДА УДОВЛЕТВОРИ ОЧАКВАНИ КОЛИЧЕСТВЕНИ ПОТРЕБНОСТИ. СОФИЯ МОЖЕ (И БИ ТРЯБВАЛО) ДА СЕ РАЗВИВА ИНТЕНЗИВНО ЧРЕЗ УПЛЪТНЯВАНЕ, ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ И РЕКОНСТРУКЦИЯ НА СЪЩЕСТВУВАЩИТЕ ЖИЛИЩНИ ЗОНИ, КОЕТО ЩЕ ДОВЕДЕ И ДО ОПТИМИЗАЦИЯ И НА ОСТАНАЛИТЕ ГРАДСКИ ПОДСИСТЕМИ.
- ГРАДЪТ СЕ НУЖДАЕ ОТ НОВИ ЖИЛИЩНИ ТЕРЕНИ, ЗА ДА ОТГОВОРИ НА КАЧЕСТВЕНИ ПОТРЕБНОСТИ И ПОВИШЕНИ ВЪЗМОЖНОСТИ – ОТВАРЯНЕ НА НОВИ ПРЕСТИЖНИ ПАЗАРИ ЗА “ВИСОКОКАТЕГОРИЙНО ОБИТАВАНЕ”, РАЗШИРЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ЕДНОФАМИЛНО ОБИТАВАНЕ (ЗА КЪЩАТА С ДВОР);
- ГРАДЪТ СЕ НУЖДАЕ ОТ НАВИ ЖИЛИЩНИ ТЕРЕНИ В СЕЛИЩАТА НА ОКОЛОГРАДСКИЯ РАЙОН, ЗА ДА ГО ОЖИВИ, ОРГАНИЗИРА И ИЗПОЛЗВА РЕСУРСИТЕ МУ;
- И ПРИ НАЙ-ОПТИМИСТИЧНА ПРОГНОЗА ЗА ТЕМПОВЕТЕ НА ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО, В БЛИЗКИТЕ ДВАДЕСЕТ ГОДИНИ КАПАЦИТЕТЪТ НА ЖИЛИЩНИТЕ ТЕРИТОРИИ НА СОФИЯ ЩЕ СЕ ЗАПЪЛНИ НАЙ-МНОГО ДО 40%;
- И ПРИ НАЙ-ОПТИМИСТИЧНА ПРОГНОЗА ЗА ТЕМПОВЕТЕ НА ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО, В БЛИЗКИТЕ ДВАДЕСЕТ ГОДИНИ, ПРОГНОЗИРАНИТЕ СТАТИСТИЧЕСКИ ЖИЛИЩНИ ДЕФИЦИТИ (ПРИ ПРИЕТИЯ ЗА БАЗА ЕВРОПЕЙСКИ СТАНДАРТ ЗА ЖИЛИЩНО ПОТРЕБЛЕНИЕ) НЯМА ДА МОГАТ ДА БЪДАТ НЕУТРАЛИЗИРАНИ,
- НАЙ ГОЛЯМО СТРОИТЕЛСТВО ЩЕ СЕ РЕАЛИЗИРА В ЮЖНИТЕ ТЕРИТОРИИ, ВИТОШКАТА ЯКА И ЦЕНТЪРА;
- ОКОЛО 140000 ПАНЕЛНИ ЖИЛИЩА ОТ КОМПЛЕКСИТЕ ТРЯБВА ДА СЕ ОБНОВЯТ ДО 2020Г.,
- ИНВЕСТИЦИИТЕ В ИНФРАСТРУКТУРА СА ОПРЕДЕЛЯЩ ФАКТОР ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА ПЛАНА,
- ПРОВЕЖДАНЕТО НА ЦЯЛОСТНА НАЦИОНАЛНА И ОБЩИНСКА ЖИЛИЩНА ПОЛИТИКА Е СЪЩО НЕОБХОДИМО УСЛОВИЕ.

ХИПОТЕЗА >2020

Прогнозируеми процеси с пространствени отражения

А. Демографски процеси

- Прогнозата за България през 2050 г. е за по-малко от 5 млн. население; демографската маса прогресивно и трайно намалява;

- Прогнозираните темпове на нарастване на София до 2020 г. са средно 0.6% годишно и то отчитайки очакванията за механичен прираст и чуждестранно присъствие;
- България ще има реална/действаща регионална политика, задържаща стихийни/масови премествания на население;
- Извод – хипотеза: София няма да изпитва натиск за количествено увеличаване на жилищния фонд

Б. Социално-икономически процеси, платежоспособност, собственост

- Благосъстоянието на софиянци ще се подобри значително;
- Реализацията на мащабни инвестиционни проекти ще продължи;
- До 50% от обитателите ще имат възможност за изграждане на жилищна кариера на собственици;
- До 30% от сегашните собственици ще загубят статута си и ще станат наематели;
- Паралелно с увеличаване на платежоспособния слой ще се задълбочава и социалната сегрегация – бездомството ще има осезателни размери;
- Извод – хипотеза: Голяма част от панелните блокове ще се трансформират в социални/наемни жилища;
- Извод – хипотеза: Ще се появи потребност от незастроени терени за ново строителство на собствени жилища в урбанизирана среда; ще се увеличи търсенето на терени за еднофамилни къщи в периферията на града (селищата, тангиращи на основните оси – северозапад, югоизток, север);
- Извод – хипотеза: Ще се увеличи потребността от специализирани жилища за работници и специалисти, пребиваващи за периоди от няколко месеца до няколко години – по повод мащабни инвестиционни проекти;
- Извод – хипотеза: Ще има осезателна необходимост от намесата на общината в пазарите на земя – удачно е да се създаде “поземлена банка” с постоянно обновяващи се поземлени фондове (предлага се резервирането на земи по западния сектор на околновръстен път и северно от кв. Левски);

Психологическа настройка и поведение на обитателите

- Традиционният стереотип на “стремеж към собствено жилище на всяка цена” ще се разруши; ще се увеличи търсенето на достъпни (финансово) наемни жилища – предимно сред младите поколения; в същото време ще се увеличи ефективното търсене на еднофамилно обитаване в екологична среда и в относителна близост до компактният град;
- Пространствената сегрегация на града (различни по стандарт зони) ще се изяви; наблюдението и навременните мерки срещу процесите на гетовизация ще станат наложителен приоритет;
- Много работни места ще се съвместят в жилището; удобните комуникации (включително транспортни) и екологичните качества на средата ще станат водещи фактори при избор на локализацията, измествайки сегашният стремеж към непосредствена близост до градското ядро;

- Мястото на желана/възможна трудова заетост ще стане водещ фактор за търсене на жилището, измествайки сегашния модел – работа се търси около “закотвящото” собствено жилище;
- В резултат на ясно очертаните различни модели за жилищна кариера, жилищната мобилност ще се увеличи;

Общото пространствено развитие на града

- Различните модели в поведението/търсенето на жилища ще обуславят различна/нееднозначна реакция по отношение на структуроопределящи фактори като транспортно-комуникационна система, производствени зони и обслужващи центрове:
- ⇒ около 20% от високоплатежоспособното търсене ще се ориентира към периферията, пренебрегвайки непосредствената близост до и принадлежност към компактният град; приоритет за този сегмент е добрата транспортна и комуникационна обслуженост; би било удачно около сегашните селищни граници на Н.Искър и “Старопланинската яка”, Лозенско-Витошката яка и Г.Баня да се резервират територии за далекоперспективно усвояване;
- ⇒ външната периферия на околоръстен път ще се уплътни с обслужващи, производствено-складови и жилищни функции; в дълбочина ще се формира търсене на терени и за жилища - би било удачно тази ивица да се резервира за далекоперспективно жилищно строителство (или зони със смесени функции);
- ⇒ основната ос на развитие на града – северозапад-югоизток, ще изтегли и обитаването в съответните посоки;
- Структурните трансформации в сегашния компактен град (изграждането на система от обслужващи центрове, свързани в мрежова структура) ще подпомогнат постигането на равностоеен стандарт във всичките му части; това, заедно с очакваната ефективна устройствена и жилищна политика, ще осигури дълъг живот на сегашните деградиращи структури (жилищни комплекси); част от тях ще сменят собствеността/статута си, а друга – ще бъде физически заместена от ново средно и високоетажно строителство.

• **ПРИЛОЖЕНИЕ**

МАКРОЗОНИРАНЕ

Централна макророна

ЦЕНТЪР А -СЪЩИНСКИ, КОМПАКТЕН ЦЕНТЪР;

ЦЕНТЪР Б - ПЪРВА ПЕРИФЕРИЯ НА ЦЕНТЪРА;

Югоизточна макророна

ЮГОИЗТОК А - ВЪТРЕШНА – ЗОНАТА НА ЖИЛИЩНИТЕ КОМПЛЕКСИ;

ЮГОИЗТОК Б - ВЪНШНА – ПРИЛЕЖАЩИТЕ СЕЛА В ЮГОИЗТОЧНА ПОСОКА;

Южна макророна

ЮГ А - ЮЖНИТЕ ТЕРИТОРИИ, ОБХВАЩАЩИ НОВИТЕ НЕЗАСТРОЕНИ, НО ОБЕЗПЕЧЕНИ С ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ

**ПЛАНОВЕ ЖИЛИЩНИ КОМПЛЕКСИ, РАЗПОЛОЖЕНИ СЕВЕРНО ОТ ОКОЛОВРЪСТНИЯ ПЪТ;
ЮГ Б - СЕЛАТА И ВИЛНИТЕ ЗОНИ В ПОДНОЖИЕТО НА ВИТОША;**

Югозападна макророна

**ЮГОЗАПАД А - ЖИЛИЩНИТЕ ТЕРИТОРИИ ПРИЛЕЖАЩИ ДВУСТРАННО ПО НАПРАВЛЕНИЕТО НА БУЛ. "ЦАР БОРИС";
ЮГОЗАПАД Б - ЖИЛИЩНИТЕ ТЕРИТОРИИ С ПРЕДИМНО ПАРЦЕЛНО ЗАСТРОЯВАНЕ В ПОСОКА ЮГОЗАПАД, ИЗВЪН ОКОЛОВРЪСТНИЯ ПЪТ;**

Северозападна макророна

**СЕВЕРОЗАПАД А - ОБХВАЩА ОСНОВНО ЖИЛИЩНИТЕ КОМПЛЕКСИ ЛЮЛИН ОБЕЛЯ И НАДЕЖДА;
СЕВЕРОЗАПАД Б - СЕЛАТА В ТОЗИ СЕКТОР НА ГРАДА, ИЗВЪН ОКОЛОВРЪСТНИЯ ПЪТ;**

Североизточна макророна

**СЕВЕРОИЗТОК А - ВЪТРЕШНА СЕВЕРОИЗТОЧНА МАКРОЗОНА ОБХВАЩА ЖИЛИЩНИТЕ КОМПЛЕКСИ "Х. ДИМИТЪР", ПОДУЕНЕ, ЛЕВСКИ, СУХАТА РЕКА И КВАРТАЛИТЕ ОРЛОНДОВЦИ И "ХР. БОТЕВ";
СЕВЕРОИЗТОК Б - ВЪНШНА СЕВЕРОИЗТОЧНА МАКРОЗОНА – СЕЛАТА ВРАЖДЕБНА И БЕНКОВСКИ;**

Външна периферия - ПРИЛЕЖАЩИТЕ НАСЕЛЕНИ МЕСТА ОТ СТОЛИЧНА ОБЩИНА (ЗА ТАЗИ ЗОНА НЕ Е ПРЕДОСТАВЕНА ДИГИТАЛНА КАРТА)

ПЕРИФЕРИЯ СЕВЕР – НАСЕЛЕНИТЕ МЕСТА СЕВЕРНО ОТ КОМПАКТНИЯ ГРАД ДО ПОДНОЖИЕТО НА СТАРА ПЛАНИНА – ОТ ВОЛУЯК ПРЕЗ НОВИ ИСКЪР, БУХОВО ДО БУСМАНЦИ И КАЗИЧЕНЕ;

ПЕРИФИРИЯ ЮГ – НАСЕЛЕНИТЕ МЕСТА ЮЖНО ОТ КОМПАКТНИЯ ГРАД – ОТ БАНКЯ И ВЛАДАЯ ДО БИСТРИЦА, ГЕРМАН И ЛО

РЕЗЕРВ ЗА НОВО СТРОИТЕЛСТВО И ПРОГНОЗНО УСВОЯВАНЕ НА РЕЗЕРВА ДО 2020

N:	МАКРОЗОНА	РЕЗЕРВ ЗА НОВО СТРОИТЕЛСТВО - БР.ЖИЛ.	ПРОГНОЗНО УСВОЯВАНЕ НА РЕЗЕРВА ДО 2020 г.
11	ЦЕНТЪР - А	30163	25%
12	ЦЕНТЪР - Б	42687	28%
21	Ю-И - А	17195	53%

22	Ю-И - Б	4202	57%
31	ЮГ - А	54294	57%
32	ЮГ - Б	16788	64%
41	Ю-З - А	8771	69%
42	Ю-З - Б	20545	61%
51	С-З - А	7407	54%
52	С-З - Б	3871	34%
61	С-И - А	10983	31%
62	С-И - Б	3900	27%
71	ПЕРИФ.-С	25562	4%
72	ПЕРИФ.-Ю	14499	14%
ОБЩ О		260867	40%

4.2. Перспективи за развитие на система “Труд – вторичен сектор” и необходими терени

От направените в процеса на работа по Общия устройствен план на София анализи на състоянието и тенденции в развитието на система “Труд – Вторичен сектор” могат да бъдат изведени следните основни изводи:

- София и Столична община са с водещи функции в националния социално-икономически комплекс. Районът включва всички отрасли на материалното производство.
- В компактния град съществува значителен дял производствени територии (близо 20% срещу средно 10% - 12% в развитите европейски столици), като сравнително голяма част от тях са разположени в непосредствена близост до центъра на града.
- Преобладаващата част от зоните се нуждаят от мащабна рехабилитация и реконструкция. Инфраструктурната съоръженост е остаряла, независимо че има резерв от основни довеждащи инфраструктурни мрежи и услуги (енергия, вода, пътища и др.)
- В последните години се наблюдава хаотично “обрастване” на града с малки и микро-предприятия в резултат на увеличаване на броя на частните фирми, липсата на ясни правила и контрол и др., което води до устройствени проблеми.

Това тежко състояние на индустрията в София налага нова концепция за развитие на системата “Труд”.

На територията на София съществуват 26 промишлени зони и голямо количество дисперсни обекти и предприятия. При новите социално-икономически условия, когато се осъществява много динамична трансформация на производствата по функция и

големина е необходимо да се създаде нова организация на производствените територии. От разкъсаните промишлени зони да се изградят единни териториални организми с обединена обслужваща и помощна инфраструктура. По тази причина тези територии, в зависимост от техните площи и производствени характеристики, следва да се организират в:

- Индустриални райони;
- Индустриални подрайони;
- Дисперсно разположени индустриални групи;
- Самостоятелни производствени предприятия и обекти.

В Система “Труд-вторичен сектор” се определят три основни цели за развитие:

- Конкурентноспособна икономическа структура на регионално и континентално ниво;
- Ефективно, балансирано и репродуктивно използване на пространствените ресурси на града и региона;
- Балансирана, качествена и устойчива среда за труд.

Развитието на система “Труд – вторичен сектор” до 2050 г. трябва да се разглежда в 3 направления:

- “Обновяване и реструктуриране на съществуващите производства”;
- “Развитие на високотехнологични производства”;
- “Развитие на малки и средни предприятия”.

Обновяване и реструктуриране на съществуващите производства ще доведе до значително намаляване на индустриалните територии в компактният град. Производствата ще се преустроят в безвредни, в повечето случаи с безотпадни технологии. Силно ще се развият производствата за преработване на битови, промишлени и други отпадъци. Производствата, които няма да могат да преминат изцяло към безвредни и безотпадни технологии и създаващи потенциални рискове (например химия, металургия и металообработване и др.), ще бъдат изнесени извън градовете и управлението на производството ще се осъществява дистанционно. Вероятно такива производства ще се ситуират в подземни пространства. В компактният град също голяма част от производствата и инфраструктурата ще бъдат под земята. Освободените територии ще се използват за зелени масиви, обществени обекти и жилища. Такива територии считаме, че могат да се определят и подготвят от сега (което значи, че свободните терени не бива да се застрояват, а да се допуска само реконструкция и обновяване на вече застроените части) – Задгаровия подрайон на Северния индустриален район, Хаджи Димитър-Малашевци, Васил Левски-Сгуроотвала, Христо Ботев-Слатина, Средец, Захарна фабрика, Орион, Витоша и части Източния индустриален район (Искър-Север и Искър-Юг). На практика, по-голям масив от производства ще остане единствено в Северния индустриален район.

Малките и средни предприятия ще преминат на ограничени и гъвкави производствени серии, със специфични качества на продукцията. Биха могли да се разделят на предприятия с предимно манифактурна дейност и други, които ще бъдат част от високотехнологичните производства, което ще осигури тяхната конкурентноспособност спрямо големите предприятия. Местото на първите предприятия трябва да се търси в самостоятелни масиви в зелена среда, или като елемент на жилищната среда на принципа труд-услуги-обитаване. Конкретно за град София те ще се разполагат във всички жилищни структури (без централната градска част) и в околградския район. Много подходящи са и освободените терени от първичния сектор – селскостопанските дворове. Местото на вторите ще бъде част от или в близост до високотехнологичните паркове.

Високотехнологичните производства за България ще бъдат в областта на информационните технологии, електрониката, приборостроенето, биотехнологиите (в хранително-вкусовата промишленост, селското стопанство и фармацевтиката), нанотехнологиите. Локализацията на тези производства ще бъде в специално отредени територии (техно-паркове), тясно свързани с университетските и научно-изследователските комплекси (голяма част от които ще образуват интегрирани звена на нови територии). Потвърждаваме концепцията на система Труд, че такива територии ще се търсят в районите на Лозен, Пушкиarov, Илиянци-Изток, Костинброд, Правец и др.

Извън горепосочените направления, считаме, че ще се развиват транспортно-складови и логистични центрове (терминали) в районите на пресичане на Трансевропейските транспортни коридори – около Сливница и Елин Пелин.

4.3. Перспективи за развитие на система отдих и необходими резервни терени.

За далекоперспективно развитие на Столицата се предлагат части от тематичните паркове. Проектната готовност за тях може да се изготви още в рамките на ОУП до 2020 г., но реалното им изпълнение не може да се осъществи в този срок.

Мероприятията от системата “Отдих”, които ще останат за реализация след 2020 г. са:

- Атракционен парк “Дисниленд”, който е част от тематичния воден парк “Искър”;
- Летище “Доброславци, като елемент за спорт, отдих и атракции – част от тематичен парк “Полето”;
- Национален посетителски център за природозащита, разположен между селата Локорско и Войняговци, като част от тематичния парк “Софийска Св гора”
- Обособяване на урегулирани поземлени имоти за публични зелени площи – локални градини и паркове, получени при реструктуриране на индустриално изградените жилищни комплекси;
- Обособяване на публични зелени площи, получени при реструктурирането на производствените територии в града;
- Усвояване на терени за развитие на отдиха и зелената система, разположени на местата на съществуващите кариери за пясък по река Искър;

4.4 Развитие на туристическата инфраструктура.

Перспективите за развитие на туристическата инфраструктура включват

- Изграждане на мрежа от туристически и пасажерски хотели;
- Съхранение, адаптация и експониране на културно-историческото наследство;
- Изграждане на курортните и туристически зони в околградския район;
- Привличане на чуждестранни инвестиции в туризма;
- Активизиране на маркетинговата и рекламна дейност за популяризиране на туристическите продукти на София;
- Използване на минералните ресурси на столицата за развитие на балнеолечението и балнеотуризма;
- повишаване на квалификацията и професионалните умения на кадрите в сферата на туризма;

4.5. Повишаването на екологичните качества на околната среда в София и околградския район в перспектива включва:

- Очистване на отпадните води;
- Изграждане на пречиствателни станции – Кубратово, Елин- Пелин, Нови Искър, Божурище, Кремиковци, Гаря Яна, равно поле и др.
- Очистване и възстановяване на водните течения в софийското поле;
- Намаляване на замърсяването на въздуха от автомобилния транспорт;
- Събиране, третиране и депониране на твърдите битови отпадъци;
- Очистване на въздуха от големите замърсители като Кремиковци, Гара Яна, Равно поле, Гара Искър и др.
- Рекултивация на нарушените територии;

5.Варианти за далекоперспективно териториално развитие на София и Столична община.

5.1. Предложения за териториално развитие на София и Столична община в конкурсните проекти “София и европейската интеграция”.

Провеждането на конкурси , посветени на сложните и комплексни проблеми на Общите устройствени планове на големи градове , са рядко явление в световната професионална практика. Разглеждания конкурс за София е трети по ред, проведен през втората половина на 20 век / Първият е проведен през 1947 г.,а вторият- през1991 г./ Резултатите от този тип конкурси имат значение не само за решаване на конкретни проблеми, но и за развитие на градоустройствената теория и практика. Това е особено важно в настоящия момент, когато в световен мащаб се спори за обема и съдържанието на ОУП, за възможността да се превърнат те от класически проекти за изпълнение на строителство в градовете в инструмент за управление на тяхното развитие. В конкурса участвуват 19 колектива. Като се има предвид, че средният брой на членовете на един колектив е около 10, то лесно може да се пресметне, че броят на специалистите, участвували в конкурса, е 190, което е много добър резултат за национално състезание от такъв мащаб.

По отношение на предложенията за далекоперспективно развитие на София конкурсните проекти могат да бъдат разделени на три основни групи;

I. Сравнително най-многобройна е групата, която предлага териториално развитие на София по диагонала изток – запад, което съответствува на историческата традиция и

отговаря на издължената в това направления форма на софийското поле. Голяма част от проектите в тази група включват и северното развитие на Столицата. Счита се, че до сега това направление е пренебрегвано, въпреки че предлага свободни терени около поречието на реките Искър и Лесновска, както и терени с благоприятно изложение, разположени по южните скатове на Стара планина. В тази група могат да бъдат поставени проектите на колективите с ръководители арх. И. Попов, арх. С. Стайнов, арх. И. Битраков-Д. Кръстев, арх. П. Божилова, арх. Т. Булев, арх. Б. Борисов и др.

Колектива на арх. И. Попов предлага разширение на територията на София в три основни направления; на запад към Банкя, Волуяк и Божурище, на изток – към Лозен и на север – към Нови Искър. Сравнително по-слабо е развито направлението към Ботевград.

Проектът на колектива на арх. С. Стайнов предлага главното териториално развитие на Столицата на север до Околовръстния път и на изток върху територията, разположена между магистрала Тракия и ж. п. линията за Пловдив (района на Казичане и гара Верила). Това развитие е формулирано като “Територии, подлежащи на контролирана урбанизация при максимална защита на средата”

За висококатегорийно обитаване са посочени терени, разположени твърде разпръснато по благоприятните склонове на всички околни планини.

Най-подчертано разширение на градската територия на запад и на изток намираме в проекта на арх. Т. Булев с подчертаване на западната посока, която според автора е неправилно подценявана до сега. Той предлага и ограничено развитие на север до т. н. северна комуникационна тангента.

Ограничено териториално развитие на изток и на запад се предлага и в проекта на арх. П. Божинова, като се разчита на неговото функционално предназначение за високо технологични производства.

Колектива на архитектите Битраков - Кръстев предлага разширение на градската територия на изток и на запад за бизнес цели, а обитаването се разполага в околните селища, разположени в софийското поле и по южните скатове на Стара планина.

II. Относително по-малобройна е групата проекти, които предлагат териториално развитие на Столицата на юг, като се заобикаля Витоша от изток и от запад и на южните и склонове се предвиждат значителни терени, предназначени главно за обитаване. Най-ярко е изявено това предложение в проекта на арх. А. Найденов. Подобна идея той бе предложил още в конкурса от 1991 г.

Приблизително същата идея е показана и в проекта на архитектите Ч. Павлов и Л. Леонидов.

В тази група попада и проекта на арх. Д. Димитров и Й. Тангърров, за който може да се каже, че предлага изграждане на един много по-голям от настоящия нов паралелен град, разположен на югоизток в много благоприятни от екологична гледна точка, но трудни за застрояване планински и полупланински терени.

– III. Съществува и трета група проекти, които приемат, че териториалните възможности на града и на селищната мрежа в софийското поле са достатъчни за да покрият нуждите от жилища, производства, места за отдих и инфраструктура. / колективи на архитектите А. Александров, С. Сокурова – Д. Младенов, С. Димитров и др. / и затова не предвиждат усвояването на нови терени.

Ако се опитаме да обобщим анализиранияте проекти ще установим, че

А . По- голямата част от участниците в конкурса предвиждат нарастване на градската територия за нови производства, висококатегорийно обитаване, спорт и отдих, а също и за нуждите на комуникационно- транспортната и инженерно-техническа инфраструктура;

Б. Нарастването на територията се търси и в четирите географски посоки, като преобладават предложенията за развитие главно в направление изток-запад по историческия диагонал Белград – Истанбул и по-ограничено на север . Само няколко проекти поддържат развитие в южна посока, заобикаляйки Витоша, или развитие в югоизточна посока върху полупланински и планински терени.

В. Проектите, които не предвиждат развитие на градската територия са също малък брой;

5.2. Кратък анализ на хипотези за териториално развитие на други големи градове.

При изготвянето на хипотеза за далекоперспективно териториално развитие на София ще бъде полезно да се направи кратък анализ на подобни планове за други големи градове. Това може да ни даде, както идеи за развитието на Столицата , така и увереност, че предложените перспективни схеми са в правилна посока.

Лондон.

В навечерието на Втората световна война английското правителство решава да се разработи единна градоустройствена политика за цялата страна. Съставена е специална комисия (1937 г.), начело със сър Монтегю Барлоу, която да изготви основните насоки на държавната градоустройствена политика. През 1940 г. докладът на комисията е готов. Той съдържа три основни предложения:

1. Необходимост от реконструкция на преуплътнените градски зони;
2. Провеждане на политика на децентрализация на промишлеността;
3. Провеждане на политика на равновесие между различните региони на страната с отчитане на значението и многообразието на промишлеността.

Идеите на доклада Барлоу намерили реализация в плана за Голям Лондон, разработен от колектив с ръководител сър Патрик Абъркромби (1946г.) Той предвиждал:

1. Забрана за разполагане на нова промишленост в пределите на Лондонското графство и строг контрол върху разширяването на съществуващи предприятия;
2. Ограничения върху нарастване на населението на Голям Лондон;
3. Изнасяне на част от населението на Лондон в други райони на страната.

Планът Абъркромби определял четири концентрични зони около Лондон;

I – Урбанизирана зона, в която се предлага максимална брутна гъстота на обитаване до 185-250 ж./ха;

II – Околоградска зона с децентрализирано застрояване с максимална брутна гъстота на обитаване 125 ж./ха;

III – Зелен пояс, предназначен за селско стопанство и отдих;

IV – Територия за разполагане на нови градове-спътници.

Същността на предлагания проект се състояла в разтоварването на Лондон с 1 мил. жители. Вътре в разработваната област трябвало да се преместят 769000 жители, като 125000 от тях в жилищни райони, наречени от Абъркромби “квазисателити”.

В 10 нови градове-спътници се предполагало да се преселят 383250 жители, а в съществуващи периферни градове –263750 жители.

След войната общо в Англия са проектирани 21 нови градове. Тяхната средна перспективна големина е била определена на 50-70 хил. жители, или общо 895 хил. обитатели. Основната част от тях са вече реализирани. При тяхното планиране са използвани някои от принципите на градовете – градини, отнасящи се главно до озеленяването им и преобладаването на нискоетажно застрояване с малка гъстота на обитаване. Жилищните им зони са разчленени на микрорайони с население между 5-10 хил., които се считали за оптимални социални единици. Архитектурните решения на жилищните и обществени комплекси са много добре проучени. В новите английски градове били създадени много добри и здравословни условия за живот.

Новите градове в Англия са разположени около големи преуплътнени селищни агломерации. От построените през периода 1946-1950 г. 14 нови града 8 са разположени в района на Лондон, а останалите - в други големи агломерации, като Глазгоу - Единбург, и др.

Новите градове са построени на разстояние от главния град на агломерацията, не по-голямо от 40км, което дава възможност на населението им да използва частично тяхната търговска мрежа. Първоначално е планирано населението на новите градове да бъде между 20 и 60 хил. души, но впоследствие някои от тях, като Харлоу и Къмбърнолд, са надхвърлили 70 000 жители. Според Пиер Мерлен мащабът на новите градове в Англия е бил намален, което се е отразило неблагоприятно върху тяхното търговско и битово обслужване. В средишните части на всички нови градове са разположени значителни по размери търговски центрове, които заемат по-голямата част от съответните обществени центрове. Те са свързани много добре както с вътрешноградската, така и с извънградската комуникационна и транспортна мрежа. Интересно е да се отбележи, че първоначалните предвиждания за обема на търговските центрове са надминати в първите реализации. Така в Харлоу се е наложило да се удвоят търговските площи и да се увеличат паркингите, тъй като търговският център привличал купувачи и от други селища.

Изграждането на английските нови градове е едно от най-интересните явления в градоустройството на XX век. Критиките към тях се отнасят до факта, че живеенето в тях е достъпно само за заможните слоеве от населението, поради което острият жилищен проблем на големите градове не бил решен. Само 1/6 част от населението на Лондон се преселило в новите градове. Освен това в тях не била създадена удовлетворителна среда за обществен живот. Психолозите констатирали, че в новите градове не се формират съседски връзки и хората живеят в изолация. По-малките градове не могат да осигурят необходимия избор на трудова заетост, на стоки и услуги. Критикува се също така ниската плътност на обитаване и безкрайното море от малки индивидуални жилищни сгради.

Париж

Основната част от жилищното строителство във Франция след Втората световна война се съсредоточава в т. нар. големи ансамбли в периферията на големите градове и преди всичко на Париж. Според Националния институт за демографски изследвания към края на 1964 г. във Франция са били построени около 200 такива комплекса, половината от които - в района на Париж. В тях са били изградени 365000 жилища. През следващите години, докъм 1970г., строителството на големи ансамбли е

продължило с по около 60 000 жилища годишно, което е довело до изграждането на 500 000 жилища. В тях са обитавали над 2 млн. души. Това до голяма степен стихийно развитие на предградията на големите градове без съответното проучване и реализиране на необходимите места за труд, търговско и културно-битово обслужване е довело до тяхното непълноценно функциониране и е предизвикало остра критика от страна на специалистите и обществото. Ето защо с разработването на плана на Голям Париж, публикуван през 1965 г., се прави опит да се структурират неговите предградия, като се изградят 5 големи търговско-делови центрове, около които да се групират съществуващите и проектираните жилищни ансамбли, наречени условно нови градове. Това са **Еври, Марн ла вале, Сержи Понтоаз, Сен Куентин ан Ивелин и Мелун Сенар**. Предвижда се в тях да бъдат изградени значителни производствени зони, които да създадат работа на част от населението им. Проектирана е също така и много добра съобщителна връзка с централната част на Париж. Населението на тези градове значително надвишава разгледаните дотук примери. Най-големите от тях ще достигнат 500 000 жители. Френските градостроители смятат, че големият брой на населението на тези градове е необходимо условие, за да могат да бъдат изградени в тях подходящи търговски, културни и административни центрове, разнообразни места за приложение на труд и изобщо всичко, което отличава големия град от хипертрофирания жилищен комплекс. В най-напреднала фаза на строителството и с най-пълно изградена мрежа за търговско, битово и културно обслужване е Еври. Градът е планиран за 500 000 жители. Към 1976 г. той е имал около 300 000 жители, по-голямата част от които са живеели в изградените околни предградия. Той е разположен на 30 км югоизточно от центъра на Париж и е добре свързан с него чрез скоростно метро и две автомагистрали. Метрото има 3 спирки в територията на града. Около средната спирка е изграден главният градски център, а другите две маркират местата на вторичните центрове. Главният център е изграден около един открит и един покрит площад (агора). В него е включен значителен по размери нов търговски център.

Едновременно с петте нови града се проектира изграждането и на още 7 големи търговско-делови центрове, предназначени да структурират хаотично израсналите предградия на Париж, като осигурят на жителите на съответните им райони необходимото търговско, културно и битово обслужване. Най-големият от тях е **Дефанс**. Той е изключителна концентрация (може би най-голямата в света) на търговско-делови сгради, която се преценява от много специалисти като прекомерна

Варшава

Пространствената структура на Варшава е тясно свързана с нейната агломерация – Варшавския Градски Комплекс (ВГК) – и в значителна степен я определя. След реформата през 1975 г. ВГК става обособена административна единица (Варшавско столично воеводство). На тази територия от 3794 кв.км през 1975 г. са живеели 2155 хил.човека, от тях - 1436 хил. жители – само във Варшава, заемащи в пределите на своите административни граници площ от 446 кв.км. Останалото население на ВГК се разпределя по следния начин: – в другите 26 града агломерации - 455 хил., 264 хил. – в селски местности - 264 хил. Утвърденият в 1978 г. план за пространствено развитие на Варшавското столично воеводство предвижда ръст на неговото население до 2,5 – 2,7 млн. в 1990 г. По този план през 1990г.населението на гр. Варшава трябва да се увеличи до 1,65 млн. В далечна перспектива – към 2000 –

2010 г. се приема прогноза за ръста на населението на Варшавския градски комплекс до 3 млн.

Планировъчните структури на Агломерацията и на град Варшава се основават на исторически наложил се принцип на пресичане на ивичните структури по паралела (перпендикулярно на Висла) и меридиалното направление (успоредно на Висла), образуващи варшавския регионален кръстопът. В границите на града Варшава активна роля играят допълнителните диагонални полоси отчитайки тяхното взаимодействие с надлъжното и напречното направления. А. Циборовский нарича пространствено-функционалната система на Варшава радиално - ивична. Този автор отчита историческата еволюция в съотношението на двете главни направления в развитието на Варшава. До XIX в. е преобладавало направление в развитието по долините на реките, изразяващо се в застрояване по високите леви брегове над Висла, като най-благоприятни в природно-климатично и ландшафтно отношение. Създаването на железопътните линии в XIX в., простиращи се от Варшава на изток и на запад, за много десетилетия напред предредило преимущественото развитие на града перпендикулярно на реката. В резултат на бързото възстановяване на системата на железопътен възел Варшава след втората световна война този фактор запазва своето значение и в столицата на следвоенна Полша. Но в 30-те години в планировъчните работи и дискусии по структурата на Варшава се появяват идеи за връщане към исконната ландшафтна ос за развитието на града - към оста на реките и високите леви брегове. В хода на подготовката на Генералния план от 1961 г. в неговите корекции в 1969 г. и разработките на перспективния план на ВГК във втората половина на 70-те години се анализират и съпоставят различни варианти и преимуществени направления в развитието, залагащи или на северното, или на западното, или на източното направление, или на равномерното концентрирано разширение на столицата. В резултат на работата, наблюденията и критическите оценки се решава да се приеме активна планировъчна и композиционна концепция стимулираща меридиалното направление с преимуществено развитие на северната деснобрегова ивица и завършването и в 400-хил. град Модлин, в противовес на създадените се централни райони на Варшава.

В композицията на пространственото развитие на столицата по двата бряга на Висла се наблюдава характерно “смесване”. Основната меридиална лявобрегова ивица, която

се простира далеко на юг към новите райони на Урсинов и Натолин, на север е прекъсната от промишлени територии и зоните на националния парк Кампиноска

Пуста. Нейната роля на композиционна ос в центъра на града се “поема” от дяснобреговата ивица, развиваща се от центъра на север. Нейно продължение в южна посока са жилищна верига и оздравителен комплекс на линията Варшава – Отвоцк, потънали в борова гора. В структурата на града се определят големи зони, “нанизани” на напречната ос изток – запад и на диагоналните направления.

Всички горепосочени ивици са накъсани. В по-голямата част от съставлящите ги звена местата за обитаване се съчетават с концентрация на места за труд – преди всичко промишлени зони. Както отбелязва А. Циборовский, основната част от новите жилищни строежи са разположени в големи райони, свързани с промишлените зони и с центъра на града. От гледна точка на градският транспорт би било идеално, - отбелязва А. Циборовский, - ако цялото население на жилищния район работи в съседство със

зоната на приложение на труда, но този принцип е невъзможен и не е идеалният в социално-културно отношение. Той би създал известна изолация на отделни общественно-териториални групи в града, би ограничил и уеднаквилил техния обществен живот. Наличието почти във всяко семейство на повече от един работещ прави такъв модел нереален. А. Цибровский смята за удовлетворяваща ситуацията, когато в дадена крупна териториална зона на града работят повече от 2/3 от нейните жители.

При това особено важно е да се създаде място за работа близо до дома на трудещите се жени: в безвредни предприятия на леката промишленост и сферата на обслужването, включително и непосредствено в жилищната сграда. Авторите на генералния план на Варшава изхождат от задачата да бъде постигнат подобен териториален баланс на труд и живот, на която е подчинена и политиката за устройството на жилищното и промишлено строителство.

В системата на разделяне на Варшава на територии на големи градски райони се виждат определени структурно-композиционни закономерности. Преди всичко се отделят три крупни морфологически деления:

- исторически обособеният се централен район на столицата в пределите на предишните укрепления в края на XVIII в.;

- заобикалящата го зона в градските граници, усвоени до втората световна война;

- периферната зона на новото усвояване;

Наред с тези кръговидни исторически сложни ивици значителна роля играят следните граници: Висла и долната тераса на левия бряг, Белянския лесопарк, а също така напречните и диагонални зелени и железопътни ивици.

Сформираният комплексни градски райони се отличават един от друг от състава на производствените функции, вида и начина на жилищното застрояване, исторически създадените се структури. Към тези комплексни райони се отнасят - новата зона Жеран-Брудно с нейните съвременни заводи и големи жилищни райони, построени в 60 – 70-те години; зоната, миеща се в река Висла, отделена от централния район от железопътни и шосейни пътища, водещи до Гданския мост; разположената срещу нея, на лявобреговото плато зона Жолибух-Белян-Млоцин с експериментални жилищни комплекси от 20 - 30-те години, преминаващи в новия по-голям жилищен район, обкръжен от зелената Скарпа и Белянския лесопарк, които го отделят от металургическия комбинат; старият работнически район Воля с малките машиностроителни предприятия от XIX в. и новите заводи “с чиста” промишленост (електротехника и електроника). Особено място заема зоната на столичния общоградски център, с най-голяма концентрация на работни места (300 хил. човека). Интензивната градостроителна структура и яркият архитектурен облик на централната зона контрастират със зоните с неуплътнено застрояване, отделени в генералния план на няколко периферни направления.

Будапеща

Градостроителните проблеми на Будапеща са свързани с концентрацията на нейното население и производствени сили. През 1949 г., Будапеща е наброявала 1590 хил. жители при общо население на Унгария 9338 хил. Проведеното в тези години присъединяване към града на функционално свързаните с тях близки населени места, увеличило нейната площ до 525 кв. км. В 1978 г. на тази площ живеят вече 2093 хил. човека, т.е. около 20% от населението на страната (10685 хил.). Генералния план от

1960 г. (на архитектите И. Перени, Г. Преижич, Е. Хейм), разработен включително с крайградските зони – в кръг с ширина около 15 км от административните граници на града с площ 1650 кв. км и с население около 300 хил. През 1970 г. в коригирания Генерален план основната концепция остава без съществени изменения. При разработката в 1978 – 1980 г. генерална схема на териториално развитие на Унгария били определени нови задачи и средства за регулиране на ръста на Будапеща, а в състава на нейната агломерация били включени нови населени места и територии. Предполагало се, че към 2000 г. населението на столицата на Унгария ще нарастне до 2,2 млн., а Будапещенската агломерация – до 2,7 млн.

Идеите на създателите на хипотезата за далечно пространствено развитие на града са свързани тясно с исторически обособилата се морфологическа структура. “Различните елементи и акценти на тази разработка, - пише И. Перени, - трябва да станат основни морфологически строежи и композиционни системи на Агломерацията. В бъдещите морфологически композиционни системи трябва да бъде наложено съхраняването на културните ценности на градската структура, историята и образа на града, съществуващите архитектурни паметници”. Особеностите на тази структура са определени от динамическия ръст на Будапеща за последните сто години. Във връзка с бързото уплътняване на застрояването във вътрешните ѝ райони още през XIX в. Будапеща преминава към усвояване на своите огромни прилежащи територии, на които е възникнало екстензивно строителство. Така се е получила остра диференциация, или даже – по определението на И. Перени – “морфологическа противоположност” в характера на периферните и средни зони на Будапеща. За смекчаване на тези противоположности служило създаването във външната зона на града на нови съвременни, интензивно застроени жилищни райони. Но, както отбелязва И. Перени, в много случаи тази необходима интензификация за усвояване на територии се осъществява във форма само на стандартни многоетажни постройки, с архитектурно чужди морфологически черти на дадената местност.

Друга исторически създала се морфологическа особеност на Будапеща е разделянето на градската структура на големи, в значителна степен обособени образувания. Отчитайки тази характеристика като благоприятна за бъдещото развитие, И. Перени подчертава, че запазването на разделението винаги остава една от главните задачи в градостроителното планиране на Будапеща, но за бъдещото планиране е желателно преобразуването на множеството стихийно възникнали райони в планомерно развиваща се система. Набелязаното в Генералния план на Будапеща разполагане на стари и нови жилищни и производствени зони указват тенденция към взаимното им преплитане. Обаче задачите на градската планировка, отбелязва И. Перени, не ограничава формирането на жилищни зони, зони за труд и тесни връзки между тях. Не трябва да се пропуска, че потребностите на различните възрастови групи от населението и неговите обществени прослойки значително се различават една от друга. Диференциацията на потребностите и условията, диктуващи градските пространства, се увеличават още повече заради стремежа на хората към промяна на заниманията и впечатленията.

Потребността от многообразна архитектурна среда на града намира в Будапеща благоприятно условие за реализация. Контрастното съпоставяне на хълмистата Буда и равнинната Пеща се допълва от художествения контраст на уличните системи за ориентация: пейзажна и живописна в Буда и строга шахматна в Пеща. Този контраст,

исторически получил се в централната част на града обхваща цялата негова територия. Ако основната улична мрежа на Голяма Будапеща представлява радиални магистрали, то в отделни доближени на тях райони преобладават различни планировки: на левия бряг на Пеща – шахматен принцип, на десния бряг на Буда – живописен. Градостроителните мероприятия, насочени за изравняване условията за живот във всички части на града, естествено не изравняват исторически обусловените живописни различия в начина на живот на обитателите: деловия работен ритъм на Пеща и известното романтично настроение на Буда. Но на тези различия се наслажда не по-малко съществена диференциация на характера на големите морфологични зони на града: -плътна застроена централна зона в границите на “Голямото колело” с нейните столични политически центрове, културен и делови живот; -зони на средни жилища и производствени райони;

-зони, обособени в периферните райони, носещи всички контрасти на старата разредена среда и разпространение на многоетажни постройки, характерни за нововъзникващите съвременни жилищни комплекси.

Единството на стандарта на живот и архитектурния образ на Будапеща в голяма степен се определя от ярката композиция на неговия мощен общоградски център. Той обхваща двата бряга, обединява тяхната великолепна река Дунав със системи мостове и напречни трасета, органически вписващи се в “Малкото и Голямото колело”, повтарящи се архитектурни акорди-доминанти, издигащи се ту на крайбрежните хълмове Буда, ту на терсите на Пеща. Този център, простиращ се в пределите на “Голямото колело” и излизащите извън неговите предели знаменити радиални улици Вачи, Непкозтаршашаг и Ракоци, интересния Парк на културата и отдиха на остров Маргарита и крайбрежните територии до моста Арпад на север, олицетворяват целия художествен контраст, цялото богатство на пространствената структура на Будапеща.

Прага

Структурата на Прага – столицата на Чехия се формира с отчитане на регионалната система на заселване. През 1976г. са били утвърдени планове за пространствено развитие на столичния град Прага и Пражката Средночехска Агломерация до 1990 г във връзка с градостроителната концепция в перспектива – до 2010 г. В агломерацията на площ от 3350 кв. км се наброяват 1,6 млн. жители, в това число в Прага – 1189 хил. жители(1976г.), живеещи на площ от 500 кв. км (в пределите на административната граница, установена в 1974 г.). Планът предполага увеличение на населението на агломерацията до 2 млн. и само за столицата до 1,3 – 1,4 млн. през 2010 г.

В структурата и композицията на Прага е проведено голямо разместване на териториална и морфологическа основа. Отделени са: историческо ядро, територия “вътрешен град” и “развиващи се райони”. Тези последователни зони съвпадат с основните исторически напластявания и развитие на града. Централното ядро е разположено в пределите на градската укрепена граница от XVIII – XIX в., “вътрешният град” – в пределите на градското строителство на довоенна Прага, а “развиващите се райони” покриват основните територии на новото следвоенно строителство.

Изключително разнообразният релеф на Прага внася разкъсване в нейната структура. “Развиващите се райони” са отделени един от друг със

“структурообразуващи природни клинове” – оврази и зелени масиви, а от “вътрешния град” – с “линии на изменение на пространствената структура”. Главна роля в структурирането на трите пояса на града играе лъкадушната долина на р. Вълтава. Тя и четирите природни клина разделят “вътрешния град” на 6 големи района: левобреговите Подоли–Панкрац–Нусле и Виноград–Жижков–Карлин, заобикалящи територията на историческите Ново Место и Старе Место, а също така и Височан. На десния бряг, в долината на Вълтава са разположени Голешовице–Бубна и Дейвиц–Стрешовице–Бревнов, прилепени към Градчан и Мала Страна. Южно разположени са районите Смихов–Радлице. Всеки от тези райони на “вътрешния град” има своя магистрала, която е линеен композиционен ориентир. Като правило тези магистрали развиват характерното направление на уличната мрежа на историческото ядро, прокарани до външната корона на “развиващите се райони”. Тази система заедно с хълмовете и овразите на “вътрешния град” повтаря принципа на уличната мрежа на историческото ядро върху окръжаващата го зона. Още по-широко разпространение на пражките нерегулярни системни магистрали преминаващи през хълмисти местности, става в периферния пояс на “развиващите се райони”. Историческото ядро на града пък израства и се концентрира. Тенденция във формирането на структурата на Прага, е основана на разчленена структурна система на отделни периферни планировъчни зони с техни собствени оси и центрове, обединяващи се около средната зона. Тази тенденция съвпада с начертаните архитектурно-планови идеи на Генералния план на Москва от 1971 г. Набелязаната там тенденция за преход от моноцентрична към полицентрична система с преобладаваща многофункционална роля на общоградския център съответства на обективните тенденции на съвременно развитие на градската структура. Тази тенденция е намерила своеобразно приложение в много генерални планове на градове от Източна Европа.

Своеобразието в релефа и традициите на историческата среда на Прага са довели до относително накъсване при делението на територията и, където се наброяват повече от двадесет първични градостроителни единици. Вътрешната структура на тези единици е различна за отделните пояси на града. В историческото ядро, във “вътрешния град”, наред с жилищните функции и обслужването, през XIX в. са израстнали много малки промишлени предприятия. Тяхното постепенно изнасяне от тази зона в създадените периферни пояси на промишлените райони е едно от постоянните направления на градостроителната политика, провежда се в столицата на ЧССР. Редица пренаселени централни райони се нуждаят от развитие на столичните функции и обслужващата сфера. Външните “развиващи се” райони получават характер на комплексни производствено-жилищни образувания. В тях са били създадени нови промишлени зони и се застрояват големи жилищни масиви. Особено интензивно се развива града в северна, източна и югоизточна посока. Генералният план е предвиждал за 1970 – 2010 г. повече от 300%-ен ръст на населението в крайните “развиващи се райони” на тези направления, един и половина – до два пъти ръст на населението повече от другите райони на външния пояс. За историческото ядро и всички градостроителни единици “вътрешен град”, подложени на разсредоточаване се е предполагало намаляне на населението. По този начин, своеобразието на териториалните елементи на пространствената композиция на Прага се подкрепя от специфичния характер на жизнените процеси в тях. Разнообразни са също така елементите на разклонената система на обществения център на Прага. Големите

вспомогателни под-центрове са разположени в границите на “вътрешния град” по главните магистрали, излизащи от историческото ядро. В “развиващите се” градостроителни единици се създават районни центрове, свързващи зона на труд, жилищна зона и обслужване в едно цяло.

Букурещ

Столицата на Румъния – Букурещ, поради ръста на населението си, също е с ранг на голям град от Източна Европа. Ако в 1960 г. населението на Букурещ е било 1230 хил. жители, то в 1978 г. то се увеличило до 1858 хил., а заедно с териториите на приградската зона приблизително към 2 млн. Площта на Букурещ в пределите на административните граници са само около 210 кв. км. Няма съмнение, че от един път и половина увеличилото се население в течение на 18 години не може да няма негативни последици. Успешното регулиране ръста на Букурещ е възможно в рамките на териториалното планиране на цялата национална мрежа на заселване в предвид възможностите на ускорено развитие на други големи градове на страната, такива като Брешов, Галац, Констанца, Плоещ, Тимишоара, Яси, населението на които превишава 200 хил. Разкъсаната планировъчна структура на Букурещ продължава исторически обусловената радиално-кръгова система с преимуществено развитие на паралелното и меридиално направления. В генералния план на Букурещ голямо значение се придава на уравновесяването на баланса на труда и обитаването в отделните големи райони, разполагането на промишлените комплекси и концентрацията на жилищно строителство. Например, новият огромен район Титан непосредствено свързан с три промишлени зони (в това число с голямата зона Аугуст – Катеу) и с центъра на града, където са концентрирани места за прилагане на труд; значителният жилищен район Берчени-Сюд се доближава към промишления комплекс Прогресул-Жилиява, а жилищният район Друмул Табереи – към производствената зона на Милитари.

В тези големи комплексни планировъчни зони на града възникват спомагателни обществени центрове (по булевард Друмул Табереи, по булевард Мунчип и по булевард Гривитеи), поддържат и разтоварват общоградския център. Стремешът да се превърне системата на общуване и обслужване в града от многоцентрична в полицентрична е оказал влияние и на концепцията на общоградския център, в чиято структура се акцентира значението на неговите периферни зони. Общоградския център на Букурещ образува изразителна ромбовидна система от оси, която се получава от булевардите Кантемир – Ипатеску в меридиално направление и булевардите Георгиу-Деж – Република в паралелно направление, простиращи се съответно по 5 и 4 км, на площ от 800 ха. В тази зона се отделя централно ядро с ромбовидна форма с размери 2,5 и 1,5 км с площ 200 ха.

Характерната за румънската архитектурна култура тенденция към пълнокръвно пластично изразяване се вижда в облика на града и неговия център. Големите масиви на многоетажното застрояване в новите райони на града се редуват в неговите външни зони с водоеми и обширни зелени зони. Възникналите в центъра обществени комплекси, надарени с мощна пластическа експресия, художествено взаимодействат с църкви от XVI – XVIII в., с представителни сгради от епохата на късния Класицизъм и Еклектиката от XIX в. (Румънски Атенеум, политехнически институт, университет, музеи), със сгради от времето на Модерна и националния Романтизъм на границата на XIX и XX в.

Белград

Столицата на Югославия – Белград представлява градски комплекс с население от 1,2 млн. жители, в това число Белград наброява около 750 хил. жители. В генералния план на града, разработен през 1950 г. по ръководството на М. Сомборски, са били използвани концепции издигнати от Н. Дубрович след освобождението на Югославия. Този план съдържал смела концепция за развитието на града в западна посока, запълване до Нов Белград на незастроените територии по левия бряг на река Сава. Обединението на реконструирания Стар Белград, Нов Белград и Земун би трябвало да доведе до появата на линеен градски комплекс, развиващ се успоредно на р. Дунав. Тази концепция радикално преобразява структурата и облика на столицата на бивша Югославия, напълно осъществена в началото на 70-те години. Обществено-културната интеграция на трите големи градски части не е била лека задача, тъй както Нов Белград и Земун са отделени от Стария Белград от река Сава - старата сърбо-австроунгарска граница, чието значение е било силно вкоренено в представите на населението. Местните власти влагат усилия за обединението на структурата на целия градски комплекс. Именно с тази цел общоградския столичен център е бил разположен на територията на Нов Белград. Характерно е обаче, че при цялата политика за интеграция на Голям Белград, две от неговите планировъчни зони са получили собствени промишлени райони. Отделно, няколко разпръснати промишлени системи има и Стария Белград. Така че и Земун, и Нов Белград стават в значителна степен самостоятелни производствено-жилищни образувания. В Нов Белград освен това се наблюдава голяма концентрация на работни места – следствие от развитието на общоградския и столичен център. Както подчертава В. Белоусов, в Белград било направено всичко, за да се избегне образуването на затворен кръг от промишлени зони. В Генералния план се предвиждали прекъсвания на този “промишлен кръг”, чрез зелените паркове Кошутняк, Топчидер, Звездара които същевременно да съединят града с гористите масиви. Осъществяването на тази концепция довело до създаването на линейна система на разделен градски комплекс. Основните транспортни връзки са три главни магистрали, успоредно на Дунав, съединяващи три основни района на града.

В 1971 г. е бил разработен ескиз на генералния план на Белград за срок до 2000 г. (архитекти А. Джарджиевич и М. Главички оглавяващи многоотраслов колектив). Подкрепяйки идеите на предишните разработки той набелязал нови перспективи и направления за развитието на града. Наред със главната верига Стар Белград – Нов Белград – Земун концепцията за перспективен план развива и перпендикулярното на нея южно направление, придава голямо значение на територията на трите близки района – Горна Срема, ниските крайбрежни части на Дунав и Обреновац. Запазва се структурния и композиционен принцип на изграждане на града по разклонена линейна схема.

Токио

През втората половина на XX век са съставени три основни хипотези за териториално развитие на Токио

- ексцентрично нарастване на града към сушата;

- завземане на Токайския залив с известния на времето си структурен проект на арх. Кензо Танге;
- линейно развитие на града по бреговете на Токийския залив;
- спътниково нарастване на Токио чрез развитие главно на съществуващи малки градове в неговия околоради район;

Стокхолм

Специфичното географско разположение на Стокхолм е довело до дисперсно нарастване на неговата територия чрез изграждане на периферни жилищни райони, свързани чрез релсов транспорт с центъра на града.

Копенхаген

Копенхаген е известен с неговата хипотеза за териториално развитие във форма на петте пръста на човешката ръка.

Специфичните природни дадености са обусловили радиалното звездообразно развитие на градската територия, показано на приложената схема.

Санкт Петербург е илюстрация на типична спътникова схема за териториално развитие на базата на съществуващи и нови градове, разположени в неговия околоради район.

Братислава е типичен случай на радиално-ивична схема за развитие, ограничена от близо разположената държавна граница на Словакия.

От краткия анализ на хипотезите за развитие на големите градове през втората половина на миналия век могат да се направят следните основни изводи:

А. Територията на всички разглеждани градове нараства, макар и в различна степен.

Няма нито един пример на голям град, територията на който да е намаляла през разглеждания период;

Б. Новите територии са усвоени за производствени цели, обитаване, нови зелени площи, комуникационно-транспортна и инженерно-техническа инфраструктура

Б. Възприетите хипотези за териториално развитие се определят, както от конкретни фактори (природни и антропогенни ограничители, главни комуникационно-транспортни връзки, релеф на терена, съществуващи зелени и водни площи, исторически дадености и др. под.), така и от принципни структурни съображения;

В. Реализирани, или в процес на осъществяване са хипотези, които се опират на изявени исторически тенденции за дадения град, като подчертани съществуващи комуникационно-транспортни направления, съществуващи сателитни селища с перспективи за развитие, подходящи от микроклиматична точка терени в процес на овладяване и др. под.

5.3. Принципи на схеми за далекоперспективно развитие на София.

Разширението на територията на град София може да се осъществи по три основни начини:

А. Непрекъснато развитие във всички посоки т. е. градът нараства като компактна структура ;

Б. Прекъснато, като се изграждат нови градски части, отделени от стария град с природни елементи;

В. Кобинирано, т. е. съчетаващо непрекъснато и прекъснато развитие.

Непрекъснатото развитие може да бъде във всички посоки на принципа на нарастване на масланото петно, или само в определени направления, като лъчите на звезда.

При това развитие на градовете възникват проблеми за свързване на съществуващите с новите градски части, за преминаване от старата планова структура към нова, за подобряване или влошаване на връзките между застроените терени и природната среда. Последното е много съществено при прилагане на принципа на масленото петно, когато с неговото нарастване се отдалечават централните части на града от околната природна среда.

При много големи градове компактното развитие може да доведе до влошаване на екологичните условия в градската среда, до претоварване на старите центрове на градовете, до комуникационни затруднения и до други функционални неудобства. Тогава се възприема прекъснато развитие, при което мога да се търсят нови терени

- в близост до стария гради свързани с подходящ транспорт;
- чрез изграждане на сателитни селища около стария град;
- чрез развитие на съществуващи селища, разположени на подходящи разстояния;
- чрез изграждане на нов, паралелен град;

В редица случаи, какъвто е и София, най-подходящо развитие може да се окаже комбинацията между прекъснато и непрекъснато, което може да се диференцира по време и по направление.

Първоначално градът може да се развива компактно до определена величина, след което да премине към прекъснато нарастване. Възможно е също в едно направление да се търси непрекъснато развитие, а в друго - непрекъснато или компактно развитие да се комбинира със създаването на сателити.

5.4. Схема за далекоперспективно териториално развитие на София и на Столична община.

Възприетата схема за далекоперспективно развитие на София и Столична община изхожда от следните предпоставки:

А. Запазване на компактния град приблизително в настоящите му граници и неговото обновяване. Ограничаване на равномерното нарастване на градската територия във всички посоки, което довежда до откъсване на града от околната природна среда;

Б. Спиране на нарастването на градската територия в южна посока за да не се прекъсва зелената връзка с Витоша;

В. Насочване на развитието на града в три основни направления

I- Западно, по трасето на диагонала Белград – Истанбул, което включва териториите на селищата Волуяк, Божурище, Костинброд, Гурманово, Пожарово, Пролеша,

Хараково, Храбърско, Ж. П. терминала при спирка Петърч, кръстовището на трансевропейските транспортни коридори № ра 4, 8 и 10, Сливница и Драгоман. Към това направление следва да се добавят и териториите на селата Голямо и Мало Малово и Щръклеви, които са много подходящи за висококатегорийно обитаване, както и вече овладяните терени на гр.Банкя;

II – Източно, също по продължението на диагонала Белград – Истанбул, включващо териториите около кръстовището на Околовръстния път с магистрала “Тракия”, селищата Горни и Долни Лозен, Гара Верила и Ж. П. терминала, кръстовището на трансевропейските транспортни коридори № ра 8 и 10 с магистрала “Тракия”, градовете Нови Хан и Елин Пелин, както и територията около село Горна Малина;

III – Северно, включващо териториите на селищата Нови Искър, Световрачане, Негован, Чепинци, Локорско, Войнеговци и Подгумер, комуникационно обслужвани от Северната дъга на Околовръстния път сега и в бъдеще от локалните пътища, проведени северно и южно от ТЕК №-ра 4, 8 и 10, както и териториите по Искърското дефиле до гр. Своге, териториите на Кътина, Доброславци и Балша, Кремиковци и Сеславци, всички те разположени по благоприятните южни скатове на Стара планина.

Г. Територията, разположена между компактният град и селищата по Северната дъга на Околовръстния път се запазва като земеделска с бъдещ статут на културен ландшафт и хидропарк “Искър”.

Д. Проектираните териториални разширения на София в далечна перспектива са непосредствено свързани с трасетата на трансевропейските транспортни коридори, за които се счита че ще бъдат реализирани в основни линии в перспективния срок на ОУП, с изключение на трасето през Петрохан.

Е. Допълване на традиционната радиална зелена система в южната половина на София със зелени радиални клинове и кръгови пояси – в северната част на града.

Проектираните три основни направления за териториално развитие на София имат прекъснат характер, осъществен с т.н. ландшафтни паузи;

6.Резерви за далекоперспективно развитие на София и на Столична община.

Предвиждането на резерви в развитието на градовете е задължително условие при тяхното планиране. Те могат да бъдат **териториални, функционални и структурни**.

Териториалните резерви на София, както бяха посочени в предложената схема са в три основни направления –изток, запад и север.

Под функционални резерви за развитие на градовете се разбира осигуряването на възможности за увеличаване капацитета на техническата и транспортна инфраструктура .Разработките по съответните функционални системи доказват, че София разполага със значителни резерви;

Под структурни резерви се разбира дублиране на различни видове структурни елементи на града или създаване на възможности за подобно дублиране в перспектива.

Опитът показва, че гъвкавостта в общото планово решение, неговата способност да претърпи изменения в хода на реализацията на проекта е на по-високо ниво когато:

- основното направление за териториално нарастване на града е дублирано;
- производствените и жилищните райони са няколко и са с различни характеристики;
- основните транспортни комуникации са дублирани;
- центровете за обществено обслужване са няколко и с възможност взаимно да се заместват в определени случаи;

- териториите за отдых са разположени в различни направления и връзките с тях са дублирани.

Предвиденото далекоперспективно развитие на София и на Столична община по три основни направления дава многобройни възможности за алтернативен избор в зависимост от конкретните изисквания в дадения период.

Размера на резервните терени следва да се определи конкретно за всеки случай, като се изхожда от съответните нужди на дадения етап.

Комплексното съчетаване на териториални, функционални и структурни резерви осигурява т.нар. открити планове структура на града допускаща възможност за максимално развитие и изменения.