

**ТИПОЛОГИЯ НА МЕЖДУБЛОКОВОТО ПРОСТРАНСТВО НА
ПАНЕЛНИТЕ КОМПЛЕКСИ В ГРАД СОФИЯ И ПРИОРИТЕТИ ЗА
НЕГОВОТО ОБНОВЯВАНЕ**

Стефан Аспарухов¹, Стефчо Димитров², Йордан Радев³, Данаил Недялков⁴

Университет по архитектура, строителство и геодезия – София

**TYPOLOGY OF THE TERRAINS BETWEEN THE BLOCK OF FLATS IN
THE POST-INDUSTRIAL MASS HOUSING IN SOFIA CITY. PRIORITIES
FOR URBAN RENOVATION.**

Stefan Asparuhov, Stefcho Dimitrov, Yordan Radev, Danail Nedyalkov

University of Architecture, Civil Engineering and Geodesy – Sofia (UACEG)

Abstract: As part of a science project developed by the UACEG and funded by National Science Fund in Bulgaria under contract DFNI E02/20 in this article is presented an approach for detection the main planning problems of the terrains between the block of flats in the post-industrial mass housing in Sofia.

Through detailed empirical research on the planning of the spaces between the buildings we propose typology concerning nine types of cumulative spaces for revitalization of this wintry habitat.

Key words: *redevelopment, mass housing, urban space, block of flats, typology*

1. Въведение

През последните десетилетия в развитите страни се обръща изключително внимание на междублоковите пространства с техния средищен потенциал на събирателен фокус за екстериорно привличане на обитатели и гости. Целенасочени са към оптимално задоволяване на техния интерес към активен и пасивен спорт и отдых при отчитане на техния възрастов състав от детския свят до старческата мъдрост.

¹ Стефан Аспарухов, гл. асистент, доктор, архитект; гр. София, бул. «Христо Смирненски», № 1, каб. 320; e-mail: asparuhov_stefan@abv.bg

² Стефчо Димитров, професор, доктор, архитект; гр. София, бул. «Христо Смирненски», № 1

³ Йордан Радев, професор, доктор, архитект; гр. София, бул. «Христо Смирненски», № 1; e-mail: y.v.radev@gmail.com

⁴ Данаил Недялков, гл. асистент, доктор, архитект; гр. София, бул. «Христо Смирненски», № 1

Показателни примери, в това отношение като инициатива и резултат са: доковете на Лондон, крайбрежието на Единбург, централните части на Дъблин, Лион, Гренобъл, Венеция, Рим, Лидо, Прага, Брно.

По своята същност те са част от междублокови ядра, улични и пешеходни зони, парково и лентово озеленяване, обособени терени за пасивен и активен спорт и отдих. Тяхната прогнозно доказана необходимост и насоченост е към съхранение на културната идентичност и оптимална енергийна ефективност, екологически стабилитет, оптимален макро- и микроклимат на обитаване, парково, улично и дворно озеленяване и осветление, дървесна растителност и водни площи, градски дизайн и екстериорно обзавеждане, осигуряване на необходимите нискоетажни обслужващи обекти и висококатегориен стандарт на обитаване на прилежащите сгради и сградни структури.

Всеки един елемент на тази система е целенасочен към осигуряване на многопластовото устойчиво развитие на града като цяло с неговите системи и елементи в т.ч. и тези на междублоковите пространства от районен, макро и микрoквартален до индивидуален УПИ мащаб.

2. Критичен анализ за състоянието на междублоковите пространства.

До 90-те години на отминалия век жилищните комплекси се структурираха, като отделни райони, микрорайони и квартали с централна административна управа за най-големите териториални образувания, главна, събирателна и обслужваща улична мрежа и паркинги, здравно обслужване, поликлиники и аптеки, основно, средно и гимназиално образование, детски ясли и градини, специализирани училища, техникуми, читалища, универсални магазини и търговски обекти, жилищни групи структурирани около междублокови и най-често централно парково пространство за спорт и отдих.

След 90-те години се появиха нови типове сборно застрояване и междублокови пространства. В резултат на приватизация, свързана с връщане на имоти в жилищните комплекси, основно бивши и ниви в контактните и периферни райони на града, се стигна до т.нар. смесено застрояване от ЕПЖС и монолитно строителство в самостоятелни УПИ, които навлязоха агресивно и осезателно в междублоковото пространство за сметка на редуцираните и унищожено парково озеленяване, спортни игрища и детски площадки.

Тези целенасочени процеси, насърчени от строително-предприемаческите идеи, професионалната архитектурно-строителна незаинтересованост и управленска немощ в твърдото прилагане на закона, доведоха до обезличаване, ерозия и деградиране на останалите за обществено ползване части от междублоковите пространства като функция, форма, социална, екологическа и естетическа философия, същност и културна идентичност.

Оценката на резултатите от тези процеси се виждат от отговорите на поставените въпроси в проведено анкетно допитване с ясно изразеното недоволство на обитателите и гражданското общество от съществуващите проблеми в междублоковите пространства на панелните комплекси и тяхното решаване (<http://blockareas.bg>).

Освен обобщените изводи от анализиранияте анкети и тези от направените изследвания и тенденции в развитието на междублоковите пространства, следва да се отдели съществено внимание върху културната идентичност на междублоковите пространства и техните ползватели и обитатели, като събирателно понятие на ценности, убеждения, вярвания, история, археология, екологически стабилитет, обемно-градоустройствен и архитектурно-художествен образ, инженерно-строителни сградни структури и съоръжения, паркова дървесна растителност,

озеленяване и обзавеждане вътрешно квартален и общоградски за някои системи дизайн, обитатели и гости в техния обобщен и специфичен демографски и възрастов състав, а от друга страна на неговото управление, политиките за реновация, развитие и възпроизводство, рефлектиращи пряко в инициативата и волята за решение на триединството: общинска власт – собственици – обитатели.

На тази основа могат да се формират публично-частни партньорски сдружения за реализация на съвместни управленски и бизнес решения на проблеми свързани с обновяването и реновацията на сградния фонд, уличната мрежа и инженерни съоръжения с междублоковите пространства, целенасочени към устойчивото развитие на условията на живеене, сградната и паркова среда, инженерните системи и съоръжения, спорта и отдиха. Това провокира и диктува необходимостта от актуализиране на закона за етажната собственост, неговото допълнение и изменение, като закон за етажната сградна и междублокова собственост с изменения и допълнения на законовите постановки за публичното частно партньорство, бизнес и управление.

3. Типология на междублоковите пространства в комплексите с ЕПЖС

Въз основа на направеното емпирическо изследване (вж. част 1/2) и обстоен анализ за формиране и развитие на междублоковите пространства през различните етапи на индустриалното строителство и обобщено типологично моделиране се очертават следните девет типа събирателно пространство:

(1) Линеарно с последователно редуващи се групи от обслужваща улица с паркинги, една или няколко едропанелни жилищни сгради и лентово озеленено пространство пред тях с цветни градини, детски площадки, кътове за тих отдих с пейки, перголи и т.н. На практика това са първите ЕПЖС със средна етажност от 4 до 6 етажа, с ориентация север-юг или изток-запад, при минимални отклонения от тези посоки, реализирани в ж.к. „Дружба1”, „Младост1”, „Борово” и др.;

(2) Линеарно с последователно редуващи се групи от обслужващи улици с паркинги, обграждащи ЕПЖС като жилищни групи от двете противоположни страни, което позволява обособяването на средна лентова плоча между тях, с по-голям габарит и възможност за развитие в нея на силно озеленено пространство с алеи, кътове за отдих, цветни градинки, едроразмерна растителност и храсти, детски площадки в т.ч. и малки спортни игрища;

(3) Линеарно с последователно редуващи се сгради и жилищни групи, обградени от четирите страни с обслужващи улици и паркинги, формиращи микроквартално пространство във формата на квадрат, правоъгълник, трапец, триъгълник или многоъгълник с голямо вътрешно, междублоково пространство, с аналогично формообразуване, което позволява разширяване на спектъра от възможности за спорт и отдих на всички възрастови групи, обитатели и гости. Средната височина е от 4-6 до 8 етажа;

(4) Многоъгълна конфигурация от едропанелни самостоятелни и групирани сгради, с квартално окръжаваща улична мрежа с паркинги и централно междублоково пространство, отворено в една или няколко посоки, предназначено за широкоспектърен спорт и отдих;

(5) Многоъгълна разчленена конфигурация с обща окръжаваща улична мрежа и паркинги, част от която навлиза във вътрешно кварталното пространство, като формира жилищни групи с прилежащи микроблокови пространства, които в някои случаи гравитират с централно вътрешно-квартално пространство. Средната височина е от 5-6 до 8-9 етажа, а конструкцията е усъвършенствана с внедрени нови индустриални форми: пълзящ и едроплощен кофраж, пакетно-повдигани плочи и др. Архитектурата на сградите и техния силует са разнообразни, добре осмислени и

изразителни като функция, форма, членение, архитектурен обемно-пространствен образ;

(6) Силно разчленена многоъгълна конфигурация със смесено застрояване от насочено към застрояване и дострояване на квартални територии със съществуваща еднофамилна двуетажна постройка и монолитни кооперации от 3 до 6 етажа с отделни сгради или групи от ЕПЖС от 6 до 8 етажа. Следващият етап е характерен процес на застрояване в междублоковото квартално пространство с монолитни сгради и жилищни групи от 4 до 8 етажа, а в някои случаи 14, 18 и т.н. етажа, които са локализирани основно в самостоятелно новоформирани УПИ;

(7) Силно разчленена многоъгълна конфигурация със смесено застрояване, в състав: съществуващи ЕПЖС с процентно обособено с решение на общината окръжаващо пространство, нормативно узаконено в последните години; еднофамилни и многофамилни моноетажни сгради със средна и висока етажност. Обслужващи търговски сгради, бутици и молове, обществено хранене, офис сгради, кантори, банки, мултиплекси, кино сгради, игрални домове, казина и т.н. Всички те – в състав и териториална наситеност в зависимост от местоположението – в централните части на града, контактните или периферните негови зони. Характерно за тях е високата степента на усвояване на междублоковото пространство на жилищните комплекси, вследствие на което са унищожени едроразмерна растителност, детски площадки, спортни игрища и паркови пространства с тяхното подвижно и неподвижно екстериорно обзавеждане и дизайн;

(8) Тенденция на последното десетилетие е реализацията на резиденциални жилищни квартали от затворен тип, с общи и индивидуални водни и зелени площи, паркинги, търговско обслужване, спорт, отдих и т.н.;

(9) Широко-спектърен сборен тип тотално застрояване на междублоковите и вътрешно-квартални пространства, в които изчезват зеленина, спорт и отдих, което може да се характеризира като най-големия рецидив на последните десетилетия и посегателство върху екстериорните права на съществуващите обитатели и собственици характерни с груб архитектурен професионализъм и незачитане на междублоковата необходимост от зеленина, отдих и спорт.

4. Варианти за обновяване на междублоковото пространство в жилищните комплекси с ЕПЖС

За да се реши пълноценно проблема е необходимо категорично, еднозначно и строго категорийно законово определяне на процента от прилежащото междублоково пространство за всяка сграда и сградна структура, с изключение на УПИ, при това за всяка община и селище в страната.

В това отношение, като ориентир за вземане на законови решения могат да се посочат три обобщени варианта:

4.1. Първи вариант – полифункционален

Да се детерминират и резервират при доказано законова необходимост съществуващи и прилежащи към тях нови терени за УПИ, главна събирателна и обслужваща улична мрежа, инженерни системи, мрежи и съоръжения, едропанелни жилищни сгради и сградни структури. Междублоковото пространство извън законово определените за горепосочените обекти и техни граници се придава изцяло и равностойно разделено спрямо разгънатата площ на прилежащите сгради и сградни структури, като основа за формиране и проектиране на нови квартални УПИ. В тях грижата за благоустрояване, озеленяване, поддържане и експлоатация става задължение единствено на собственици и обитатели.

4.2. Втори вариант – монофункционален

Останалите терени след приватизацията и реализацията на нови улични мрежа и инженерни съоръжения междублоково пространство се разпределя, както следва – към всяка сграда и сградна структура се придава минимален процент от прилежащото междублоково пространство към улиците и четирите сградни фасади, като сградна собственост за озеленяване, цветни партери, пейки, навеси и др. за общо сградно ползване. Останалото пространство остава общинска собственост, а общината инициира учредяване на съвместно квартално сдружение в състава *община – собственици - обитатели* за устойчиво еко и бизнес развитие, реновация и обновяване на полифункционално парково пространство за пълноценен спорт и отдих.

4.1. Трети вариант – смесен

Смесен, съчетаващ първите два, като собственост, експлоатация, благоустройство, поддържане и управление. Допълнението е в реализацията: като първи етап след изясняване и планово отразяване на собствеността се осигуряват необходимите площи за развитие и изграждане на техническата инфраструктура с акцент върху допълването с нови улици и подземни и надземни паркинги и гаражи; на второ място се осигуряват при нужда и планират терени за нови сгради, дострояване на съществуващи детски градини, училища, здравни обекти и такива на културата; на трето място се осигуряват планово терени за спортни игрища, детски площадки, кътове за тих отдих и др. Въпреки че те са обект на комплексен интегриран план за сградна реновация и развитие, парково устройство, обществено вътрешно квартално обзавеждане и дизайн за дълголетно присъствие на обитаеми природни и материални структури от минало, настояще и бъдещо развитие на жилищния комплекс като аналогия на културна идентичност на градския център, неговите стари квартали и града като цяло, а от друга страна върху повишаването на неговите енергийна ефективност, екологичен стабилитет и устойчиво развитие.

Изводи

В контекста на направените анализи, изведената типология на събирателните пространства в комплексите с ЕПЖС и предвид предложените сценарии за обновяване на МБП са необходими незабавни мерки за разрешаване на основните проблемите, чрез:

- обновяване и реновиране на новоформираните остатъчни терени на междублоковите пространства;
- осигуряване на достатъчно места на открито, полуоткрито и закрито, гарантиращи целогодишно социални и общочовешки контакти, спорт и отдих;
- осигуряване на нови подземни и надземни паркинги за избягване на рецидива с паркиране и гариране върху тротоари и зелени площи, детски площадки и игрища;
- ясно формиране и законово прилагане на правата и задълженията за ползване и поддържане на зелените площи от община, собственици и обитатели;
- реконструкция и обновяване на осветлението в междублоковите пространства, неговото ефективно използване и разделение на високо-улично, ниско или средно парково, усилено – насочено прожекторно за социални обекти, спортни игрища, археология и паметници на културата при прилагане на енергийно ефективни системи и осветителни уреди и съоръжения в т.ч. използване на акумулирана слънчева енергия за тях, информационни табели от общоградско естество, за транспорт, новини, сигурност и т.н.;

- ясно формирани и законово разпределени права и задължения между община, собственици и обитатели относно поддържане на чистотата в междублоковите пространства;

- строг контрол и самоконтрол на обитателите и сериозни санкции, за което са необходими видеокамери и узаконяване на техните данни за представяне пред властите, като същите ще се ползват и за видеонаблюдение на пътно-транспортния трафик, паркиране и нарушения, извършители на битови престъпления и т.н.;

- подобряване на шумоизолацията, чрез реализация на озеленени шкарпи, залесяване с едроразмерна растителност и храсти, дървени и други видове шумоизолиращи паравани и т.н.;

- ускорено решаване на проблема с кражбите, битова престъпност, хулиганствата и вандалщината;

- регламентирано решаване на проблема с бездомните животни и стимулиране на обитателите за законосъобразно и целесъобразно отглеждане и обслужване на домашните любимци.

Благодарности

Авторите изразяват своите благодарности на Фонд „Научни-изследвания“ за финансирането на проект Д-ФНИ Е02/20 с бенефициент УАСГ на тема „Културна идентичност и енергийна ефективност при ревитализацията на междублоковите пространства на панелните комплекси в София“.