

**МЕЖДУБЛОКОВИТЕ ПРОСТРАНСТВА В ПАНЕЛНИТЕ КОМПЛЕКСИ
КАТО СОЦИО-КУЛТУРЕН ФЕНОМЕН ОТ ВТОРАТА ПОЛОВИНА НА
20 ВЕК.**

Веселин Рангелов¹, Стефан Аспарухов², Веселин Шахънов³,

*Лесотехнически университет, Университет по архитектура, строителство,
и геодезия*

Veselin Rangelov, Stefan Asparuhov, Veselin Shahanov

University of Forestry, University of Architecture, Civil Engineering and Geodesy

Abstract: *The construction of large residential complexes have as a global trend in the 50s of the last century in the US and Europe after the Second World War. It is the result of rapid urbanization, industrialization, overproduction and concentration of enormous human resources in big cities.*

The emergence, development and decline of housing estates is a phenomenon in the history of 20th century - one of the largest experiments in residential environment - an attempt to cardinaly solve the housing problem. Its heyday was in the 60s and 70s and during the 90s already seen the first attempts to seek appropriate practices for upgrading.

The publication analyzes the issues relating to: (1) history of landscaping and public works in spaces between residential blocks and surrounding environment; (2) trends in landscaping and urbanization of the spaces between residential blocks, innovation and development opportunities; (3) the impact of vegetation and park furniture on the sanitary situation and comfort in the spaces between residential blocks, and possible guidelines for the conservation and management of these areas in the context of socio-economic sustainability of the micro-level.

The article presents productions of the research project, funded by Fund "Science" under contract DFNI E02 / 20 with beneficiary University of Architecture, Civil Engineering and Geodesy.

Key words: *urban spaces, residential complexes, occupancy, planning*

¹ Веселин Петров Рангелов, главен асистент, д-р, ланд. арх., бул. „Климент Охридски“ №10, ЛТУ – гр. София, e-mail: veskorangelov@abv.bg;

² Стефан Валтеров Аспарухов, главен асистент, д-р, арх., бул. „Христо Смирненски“ №1, УАСГ – гр. София, e-mail: asparuhov_stefan@abv.bg

³ Веселин Малинов Шахънов, асистент, д-р, ланд. арх., бул. „Климент Охридски“ №10, ЛТУ – гр. София, e-mail: veshaha@abv.bg

1. Въведение

Възникване, развитие и състояние на междублоковите пространства в България в периода до 1990г..

Изграждането на мащабни жилищни комплекси се налага като глобална тенденция първоначално в САЩ, а по-късно и в Европа след Втората световна война. Това е в резултат на бърза урбанизация, индустриализация, свъхпроизводство и съсредоточаване на огромен човешки ресурс в големите градове. Те възникват малко по-късно и в страните на т.н. социалистически лагер поради същите причини. Опитите за постигане на универсални решения на жилищния проблем през този период неизбежно водят и до редица градоустройствени и благоустройствени затруднения, които поставят въпроса за адекватна организация на формираните междублокови пространства.

Възникването, развитието и упадъкът на жилищните комплекси представлява забележителен феномен в историята на 20-ти век като един от най-мащабните експерименти с жилищната среда и опит за кардинално решаване на жилищния проблем в големите индустриални градове.

Началото в развитието на това масово жилищно строителство и формираните в него междублокови пространства е непосредствено след войната. Неговият апогей е през 60-те и 70-те години, като през 80-те и 90-те години вече се забелязват първите опити за търсене на подходящи практики за тяхното обновяване.

У нас, както и в останалите страни от социалистическия блок, тези комплекси възникват в резултат на технологична еуфория и социално инженерство, без отчитане на съществуващите традиции на жилищната и социална среда. Наречени тогава райони и микрорайони, днес те представляват истинско предизвикателство за решаване както по отношение на амортизирания сграден фонд, така и по отношение деградацията и моралното остаряване на получените в миналото междублокови пространства.

Общественият характер на тези свободни територии сам по себе си компрометира идеята за обособяването на района и микрорайона като самостоятелни структури.. Свободният достъп до крайблоковите пространства поощрява самоцелни проекти за абстрактни потребители. Поради това критериите при проектирането им водят най-често до изграждане на „неадресирани” площадки и безсмислени алеи, чието основно качество е красивият рисунък, който може да бъде проследен от високите етажи. Поради еднообразието си, тези пространства задържат едва 5-10% от жителите на околните панелни или ЕПК блокове (Фиг. 1).



фиг. 1 Междублокови пространства в комплекс „Меден рудник“, гр. Бургас

В миналото инвеститорите насърчаваха проектирането на по-дълги и по-широки сгради, а в по-късно време реабилитираха периметралната застройка от

началото на тези процеси. Както е известно, това доведе до увеличаването на Кинт (коефициент за интензивност на застрояването). Проектантите работиха с минимално допустимите разстояния между жилищните сгради ($1,7 \div 2H$), въпреки че по този начин теоретически е невъзможно да се разположат необходимите паркинги, спортни, детски и други площадки. Нещо повече, разработването на концепцията за „магнетизма“, според която сградите задържат обитателите си на разстояние до около 20м. от входовете им, оправда намаляването на разстоянията между сградите, дори позволи да се слезе и под нормата за 3-часовото слънчево огряване за техните фасади.

Всичко това допринесе за общия неугледен вид на междублоковите пространства в новите жилищни комплекси. Те създават представата за „пустиня“, за място, в което напразно се влагат средства за поддържане, за голямо недовършено площадно пространство, което би могло да бъде дозастроено. Именно поради това, жилищните комплекси, строени през 60-те и 70-те години, имат значително повече площи с растителност, отколкото реализираните през 80-те, когато зелените площи започват силно да се редуцират.

Общо състояние на междублоковите пространства в България в периода след 1990г..

Общият брой на панелните апартаменти в България днес е около 30% от наличния жилищен фонд. Динамиката в развитието на социално-икономическите отношения през последните 27 години промениха облика на панелните комплекси. Търговските обекти стихийно навлязоха в жилищната среда. Многообразието и самоделните подобрения направиха кварталите интересни и жизнени, но не ги доближиха до съвременната представа за качествено място за живеене. Процесите на социално реструктуриране и разслоение на обществото са все още слабо изразени поради задържащата сила на собствеността върху жилищата и ограничените възможности за финансови инвестиции. Все пак порасналите изисквания към средата за обитаване са причина за напускането на панелните жилищни комплекси от обитатели, които могат да си позволят това. Успоредно с това заможни предприемачи изкупуват и ремонтират апартаменти с цел продажба на значително по-високи цени и, най-вече, с цел отдаване под наем (не бива да се пренебрегва двойното увеличение на населението в столицата през същите тези 27 години). Остават обаче хиляди семейства, и не само в София, натоварени с бремето на собствеността, без средства за нейното поддържане и обновяване.

Проблемите на жилищните квартали, строени по индустриализирани технологии през 60-70-те години на миналия век, имат своите физически, социални, икономически, демографски и екологични аспекти. Материалното и морално остаряване на сградния фонд е лесно забележимо. Демографските промени във възрастовата структура, големината и броят на домакинствата, мащабът на безработицата, както и промяната в начина на живот, налагат различни изисквания към размера, съдържанието и функционалната организация както на жилищните сгради, така и на пространствата между тях. Съществуващите сгради не могат да отговорят на тези изисквания поради сериозни конструктивни затруднения при опити за вътрешни промени. Обновяването на тези жилищни комплекси с добро местоположение и изградена техническа и социална инфраструктура подпомага ограничаването на екстензивното разрастване на градските структури и застрояване върху ценна селскостопанска земя, както и върху просъществуващи дълги години природни паркове или непокътнати ландшафти около големите градове. В тази връзка е уместно да се потърсят основните пътища за излизане от тази негативна тенденция, предизвикана от ограничените възможности на държавата и нейното население за овладяването на гореизложените процеси.

По отношение на междублоковите пространства можем без никакво съмнение да определим основния въпрос за решаване – собствеността върху земята. Оттам нататък всичко може да бъде решено бързо и ефективно при едно що-годе приемливо спазване на законодателството на страната.

Можем да продължим с отразяването на тази тенденция с примери на демасхабрани (преоразмерени или умалени) пространства, занемарени зелени площи без професионално поддържане. Благоустрояването и паркоустрояването в миналото често се изпълняваше на случаен принцип с кампанийни акции от типа на „Ленински съботник“, „Седмица на гората“, ученически и студентски бригади, 45-дневни бригади на служители и пр. Тези мероприятия бяха задължителни за участниците в тях и в повечето случаи безплатни. Днес те продължават и са много по-разнообразни, но се базират върху напълно дилетантски програми като „Зелена София“, „Ариана търси компанията пред блока“ и др. Непрекъснато се толерират и финансират непрофесионални и безпринципни устройствени мероприятия в междублоковите пространства от некомпетентни, но много активни субекти. Пълното отсъствие на икономическа целесъобразност при всички благоустройствени и паркоустройствени дейности днес е маскирано под кодови понятия като устойчивост на биоценозите, развитие на екологичния потенциал, пърформънси, инсталации и други урбоекологични ивенти.

Сравнителният анализ на проблемите и състоянието на междублоковите пространства в различни части на Европа показва, че има голямо сходство, но и разлики между тях. Едни и същи дадености на средата се възприемат от обитателите като позитивни или негативни. Главни предимства на тези пространства за едни, са основен недостатък за други. Например свободните площи между блоковете се възприемат нееднозначно – за някои те осигуряват простор, въздух и зеленина, а за други те са потенциален ресурс за уплътняване на застрояването с нови функции.

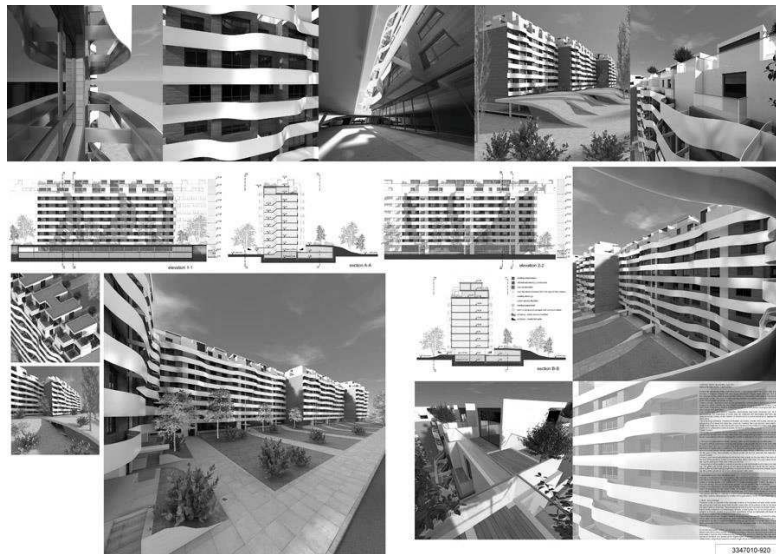
Основните констатации при внимателен анализ на състоянието на тези свободни територии са следните :

- нееднороден социален статус на обитателите
- тотално negliжиране и незаинтересованост на обитателите от околните жилищни блокове към естетиката на пространствата
- безстопанственост по отношение алейните настилки и занемаряване на градинската мебел
- отсъствие на ефективно осветление, кошчета за смет и други битови архитектурни паркови елементи
- нецелесъобразно и кампанийно поддържане на тревните площи и дървесно-хростовата растителност и цветята
- хаотично и непланирано изникване на търговски обекти
- прояви на антисоциално поведение, престъпност и вандализъм
- усещане за несигурност и санитарно-хигиенна безопасност
- категорично различни виждания на обитателите относно бъдещото развитие на квартала
- силно ограничено използване по предназначение на тези пространства (майки с малки деца в детски колички и по-рядко пенсионери)

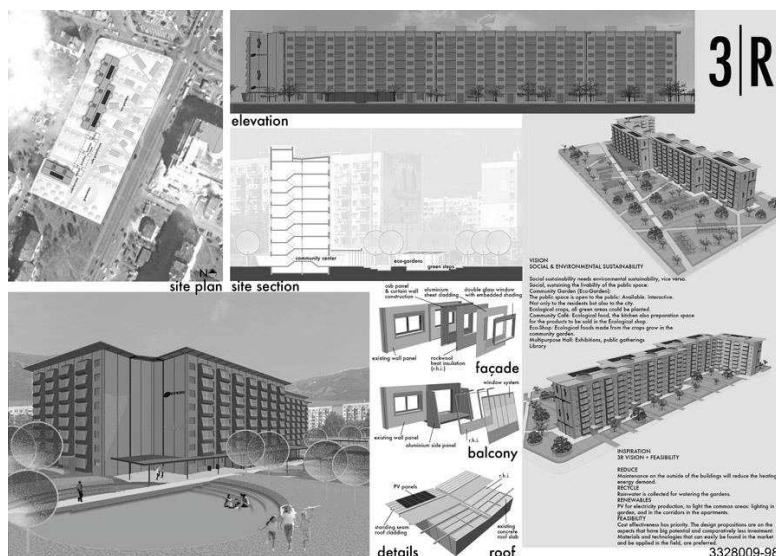
Прилаганите мерки за решаване проблемите на тези пространства са скъпо струващи и неефикасни, защото засягат само самите жилищни сгради и съвсем слабо естетиката на околната среда и нейното функционално използване. Физическите недостатъци на сградите, задълбочаващите се социални проблеми на обитателите, както и липсата на адекватни политики по отношение на тези свободни територии води неминуемо до тяхната естествена деградация.

Съвременни подходи и мерки за благоустрояване и паркоустройство на междублоковите пространства.

Подходите за обновяване на тези територии почиват на общо разбиране за глобалната цел на устойчивото развитие с неговите три основни аспекта: икономически, социален и екологичен, а именно - постигането на балансирана и стабилна жилищна среда. По отношение на междублоковите пространства това означава изграждане и управление на една хармонична и здравословна среда, способна да функционира дълготрайно физически и социално икономически, при минимално отрицателно въздействие върху природата.



а. Положителен пример за реновиране на междублоково пространство с ясна планировъчна структура и интегралност между архитектурното решение, благоустройството и паркоустройството.



б. Отрицателен пример със самоцелна композиция на алейната мрежа, водена от прекалена амбиция за дизайн, задълбочаваща проблемите на съществуващите междублокови пространства

фиг.2: Проекти от конкурс на АРХМОДУЛ „Нов живот за панелните комплекси“

Последствията от промяната в климата, от една страна, налагат да се вземат мерки за съхраняване на околната среда чрез подобряване на енергийната ефективност на сградите и намаляване на замърсяването, а от друга, да бъдат търсени устойчиви съчетания между архитектурните и вегетативните обеми с

подходящ и актуален видов състав, който също би могъл да оказва пряко влияние върху енергийния баланс на околните жилищни сгради (Фиг. 2).

Издигането на растителността във вертикална посока е една от малкото алтернативи за внасяне на растителност в силно урбанизираната среда. Последни проучвания показват зависимост между цената на жилищните сгради и липсата или наличието на зеленина, в частност вертикални озеленени плоскости тип вертикални градини. (Шахънова, М. (2015) Биологични модели за създаване на вертикални градини в интериора. Дисертация, Лесотехнически университет, София, стр.2, 174.)

Променящата се демографска структура и начин на живот, различните финансови перспективи за придобиване на жилища, нуждите на хора с ограничени двигателни способности и много други фактори определят възможностите за избор като едно от най-важните условия в планирането на цялостния комплекс от жилищни сгради, междублокови пространства и комуникации и инфраструктура.

Реабилитирането на идеята за общност е мярка за противодействие на социалните проблеми на кварталите, престъпността и разрушаването на социалните ценности. Осигуряване на приемственост при изграждането и експлоатирането на междублоковите пространства дава възможност да се съчетаят добрите традиции на миналото с изискванията на настоящето и с новите идеи за бъдещето.

Съвременните технологии и строителни материали повишават както естетическата стойност на средата, така и експлоатационната ѝ продължителност. Използването на подобни технологии в обновяването на междублоковите пространства намалява стойността и дава възможност за тяхното по-пълноценно използване.

Негативните резултати от прилаганите през 80-те г. програми затвърждават убеждението, че инвестициите трябва да стимулират устойчиви на времето решения, които могат да бъдат постигнати единствено с комплексен подход към проблемите на жилищните квартали. Мерките за физическото обновяване и модернизирание на сградите и благоустрояването на околната среда са тясно обвързани със средствата за повишаване на енергийната ефективност. Те имат смисъл само в условията на социална и икономическа стабилност, постигането на която е предмет на не помалки усилия и средства. Отчитането на реалните нужди и приоритети на обитателите и постигането на консенсус между всички участници в процеса насочват ресурсите във вярната посока и правят този подход ефективен.

Макар че проблемите в междублоковите пространства на жилищните комплекси, строени през 60-70-те години, изглеждат еднакви, дейностите за тяхното разрешаване варират в широк спектър. Някои от тях с добър потенциал за развитие биват санирани, други частично реструктурирани, а трети напълно разрушавани заедно с ограждащите ги сгради поради невъзможност да се преодолеят социалните и икономически проблеми.

Подходите могат да бъдат групирани както следва:

- запазване характера на междублоковото пространство, но модернизация на ограждащия сграден фонд.
- частично поэтапно реструктуриране на пространството съобразно променената рамка или нужди на обитателите.
- пълно реструктуриране на жилищния комплекс и формиране на нови междублокови пространства.

Независимо от различната степен на интервенция в междублоковите пространства подходите включват целия спектър от мерки, необходим за създаването на устойчива градска среда.

- цялостна реконструкция на паркоустрояването и благоустрояването – нова алейна мрежа с обособяване на нови зелени площи

- изграждане на съвременни детски площадки с комбинирани детски съоръжения
- подмяна на водните площи и парковата мебел
- запазване на ценните декоративни дървета, санитарна сеч и засаждане на нова дървесно-храстова растителност
- оптимизиране на улиците, тротоарите и местата за паркиране, създаване на непрекъснатата велосипедна мрежа с безопасно преминаване на кръстовищата
- обособяване на малки дворове или тераси в партерните нива на сградите, които защитават уединеността на жилищата
- изграждане на места за социални контакти, подходящи за различни възрасти
- създаване на оградени и изолирани спортни игрища с ограничителен режим на ползване
- комплексно подобряване неугледния външен вид на ограждащите пространството жилищни сгради
- подобряване сигурността чрез подходящо ограждане и растителни обеми, които ограничават достъпа на външни лица в близост до жилищата
- усъвършенстване на системите за сигурност и видеонаблюдение
- сигуряване на малки архитектурни форми и елементи на достъпна среда
- модернизиране на местата за отпадъци
- дефиниране на границата между частното и публичното пространство
- участие на обитателите в проектирането и управлението на междублоковите пространства

В разглежданите жилищни комплекси, след като се запазят основните пешеходни оси, е възможно да се позволи на обитателите да оградят собствените крайблокови пространства, а дори след време и да им се продадат. По този начин общината ще спести средства от поддържането им и би могла да концентрира усилията си във формирането и интензивното поддържане на „зеления гръбнак” на територията. Общините следва да възложат разработването на единна концепция за реконструкция на тези свободни територии. Формирането на обособено дворно пространство около жилищния блок променя характера, духа и атмосферата на средата. Практически би отпаднала необходимостта от разполагането на неподвижна паркова мебел. Увеличават се възможностите за полифункционалното използване на настланите площи, които от своя страна могат да намалят квадратурата си за сметка на терените, заети от растителност. Ограденото пространство осигурява много подобри възможности за стопанисване и поддържане на тревните площи, дървесно-храстовата растителност и цветята.

Част от общините в София имат високи подпочвени води, което позволява дори изграждането на собствени кладенци със съответните икономични поливни системи. Възможно е включването на малки постройки – летни кухни, павилиони, навеси, а на

места и малки плувни басейни и декоративни водни площи с ефектно осветление по примера на новоизградените жилищни комплекси от затворен тип (Фиг. 3). Ограденият двор представлява предимство за майките, които биха могли да оставят децата си без надзор. Успоредно с това дворът осигурява и по-висока степен на безопасност на жителите от партерните етажи.



а. „Цариградски комплекс“



б. комплекс „Оркид хилс“



в. комплекс „Сите жарден“



г. комплекс „Макси“

фиг. 3: Жилищни комплекси от затворен тип

Изводи

Както беше изтъкнато по-горе, собствеността върху жилищния фонд и земята в кварталите е ключов фактор в програмите за обновяване и модернизирание на тези пространства. Частната собственост върху жилищата в България и липсата на собственост върху земята и прилежащите терени е главна пречка за успешното реализиране на тези програми. Влошаването състоянието на сградите ще принуди собствениците да търсят начин за обединяване на усилията за справяне с проблемите. Създаването на публично-частни партньорства от типа на жилищни фирми или сдружения с широко представителство на собствениците, общините, правителството, неправителствения сектор и други заинтересовани лица, може да бъде съществен фактор при решаването на проблемите на междублоковите пространства.

Съвместната дейност между обществен и частен сектор има редица предимства, тя може да привлече инвестиции в места с определен пазарен потенциал, като осигури баланса между сигурността на капитала, срока на инвестицията и възвръщаемостта ѝ, но изисква приемлива степен на доверие и риск. Реформите, които могат да бъдат осъществени по този начин, следва да стартират чрез разграничаване на публичната собственост върху земята за пътища, площи, паркинги, зелени площи и др. от терените, предназначени за жилища. Подобно на

новоизградените затворени жилищни комплекси, фирмите, които ги стопанисват, придобиват владение върху земята под сградите и прилежащите им зелени площи, включително вътрешните пространства между блоковете, паркингите, кътовете за социални контакти с барбекюта на открито, спортните и детски площадки, местата за съхранение на отпадъци, по-малки алеи и вътрешни обслужващи улици.

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Закон за устройство и застрояване на Столична община 2012
- [2] Закон за управление на етажната собственост 2012 г.
- [3] Карамочев Т., Вл.Щилиянов Дворни пространства в новите жилищни комплекси, Лесотехнически Университет – София, Научни трудове, том XXXVII, серия „Екология и Ландшафтна архитектура” стр.102-107, 1996г.
- [4] Карамочев Т., Формирование функционально-планировочной структуры объектов : в условиях НРБ, Дисертация, Киев, 1984
- [5] Нанова-Михайлова М., Съвременни европейски подходи за обновяване на квартали строени по индустриализирани технологии между 60-те и 70-те години на 20 век. Автореферат на дисертация. УАСГ 2014
- [6] Наредба № 6 от 2009 г. за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване (ДВ, бр. 78 от 2009 г.);
- [7] Сугарев Д., Проблеми на пейзажа, пространството и отдиха : Средата, в която живеем : [Студия], София: Земиздат, 1971
- [8] Троева В. (2011) „Интегрираните планове за градско възстановяване и развитие. Обединяват ресурси и партньори за обновяване на градовете:”, Интервю за в-к Строителство Градът, бр. 13/2011 г.
- [9] Шахънова, М. (2015) Биологични модели за създаване на вертикални градини в интериора. Дисертация, Лесотехнически университет, София, стр.2, 174