

Получена: 15.09.2017 г.

Приета: 21.11.2017 г.

## СОФИЯ И ВИСОКИТЕ СГРАДИ – ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВА НА ПЛАНИРАНЕТО

В. Иванов<sup>1</sup>, В. Кашукеев<sup>2</sup>

*Ключови думи: небостъргачи, сити, високи сгради*

### РЕЗЮМЕ

Разгледан е много актуалният и наболял проблем с изграждането на небостъргачи в София. Изследвани са всички многообразни аспекти по комплексното влияние, което оказват високите сгради върху градската структура и нейните обитатели. Анализира се градообразуващата и градообслужващата роля на небостъргачите, както и възможният полезен структуриращ ефект, който те биха могли да окажат върху урбанистичната тъкан при вярното им зонироване и разполагане. Проследява се необходимостта от аргументирано и планирано ситуиране, за да не се създават градски конфликти и граждански напрежения. Разгледани са теоретичните подходи, свързани с локализирането на високите сгради, както и нестандартните отклонения, произтичащи от спецификата на конкретния градски организъм. Оптимизирането на разположението на небостъргачите изисква внимателен анализ на многофакторното им влияние върху градската структура, което представлява сериозна превенция на евентуални негативи.

Проблемът със строителството на високи сгради в столицата в последните години придоби значителна актуалност. Компетентно или не, по него активно отношение изразяват архитекти, урбанисти, инвеститори, управленци, социолози, икономисти и пр. специалисти – всеки, разбира се, от нивото на своите, най-вече професионални позиции, разбирания и познания.

---

<sup>1</sup> Валери Иванов, доц. д-р арх., кат. „Градоустройство”, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: arch.valiv@abv.bg

<sup>2</sup> Васил Кашукеев, д-р арх., кат. „Обществени сгради”, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: integra\_cp@abv.bg

За съжаление, като че ли отсъства комплексен, цялостен, интегрален подход към този наистина интересен и значим градски проблем, който ще се опитаме да разгледаме в няколко основни аспекта.

Високите сгради са естествен резултат от две значими съвременни явления:

- Свободните градски пространства все повече намаляват и налагат развитие на строителството във височина.
- Модерните строителни материали и технологии вече не са традиционният ограничител на високото строителство.

И все пак е добре да се има предвид, че високите сгради все още са икономически нецелесъобразни поради следните основни причини:

- Изграждането им изисква значим финансов ресурс поради сложните им конструктивни системи и инсталационни съоръжения (отоплителни, вентилационни, климатизационни, водопроводни и пр.).
- Вертикалните комуникации заемат значителна част от площта на сградата, което прави и сградата, и комуникациите не особено ефективни.
- Посочените сложни инсталационни съоръжения изискват скъпа и специализирана експлоатационна поддръжка.

## **Комплексният подход**

Сложното и многофакторно влияние, изискванията и предизвикателствата на високите сгради върху градската структура и нейните обитатели могат да се разглеждат и анализират в множество посоки.

## **Териториални**

- Изискват територия със значителна площ, свързана не само със самата сграда, а и с комуникационните трасета и зоните за паркиране, натоварват територията с разгъната застроена площ, респективно с голям брой ползватели и автомобили.
- Като се имат предвид добрите европейски традиции, характеризиращи градовете с исторически формирано градско ядро, те следва да се разположат извън него – обикновено в градската периферия. Това налага изграждане на необходимата комуникационна и техническа инфраструктура.
- Изискват знаковост на мястото и с обема и визията си подчертават неговата значимост.
- Целесъобразно е изграждането им в подходяща (например многофункционална) среда. Грубото им „нахлуване“ в чужда и традиционно формирана функция ще предизвика и урбанистични конфликти, и мощна гражданска реакция.

## **К о м у н и к а ц и о н н о – т р а н с п о р т н и**

- Необходимо е да се формират ясни, визуално четими, мащабни и категорични подходи към сградите.
- Категорично целесъобразно е осигуряването на бърз достъп – автомобилен и особено важно, с обществен транспорт – метрото е изключително удачно решение.
- Изисква се предварително изясняване на очакваното комуникационно натоварване и създаване на условия за оптимално решение.
- Следва да се осигурят достатъчно площи за паркиране и гарирание.

## **С о ц и а л н и**

- Генерират се значими потоци от хора, което създава условия за активни социални контакти между тях.
- Привличат социален елит – във високите сгради обикновено обитават, трудят се и ползват услуги високопоставени и респективно добре платени специалисти.
- Витализират територията, на която се изграждат, издигат социалния ѝ имидж и активират нейния урбанистичен потенциал.

## **И к о н о м и ч е с к и**

- Повишават цените и наемите на имотите, както и стойностите на услугите в непосредствено прилежащата територия.
- Привличат инвестиции, влагани в закупуване на нови имоти или в обновяване на съществуващи във формираните от тях престижни зони.

## **П с и х о л о г и ч е с к и**

- Респектират и може би потискат психически със значимия си обем и височина.
- Създават усещането за идентификация на територията, формират дух и емоционалност на мястото.

## **Е с т е т и ч е с к и**

- Променят радикално естетиката на градската среда, формират емблематичност на зоната.
- Създават значим и запомнящ се вертикален акцент в градския силует.
- Изискват съобразяване със специфичната естетика на средата. Вж. фиг. 1.



**Фиг. 1. Високите сгради се превръщат в мощен визуален ориентир – Лондон, Шард Билдинг – Ренцо Пиано**

## **В и з у а л н и**

- Концентрират мощни визуални комуникации.
- Ограничават, но и формират визуални връзки.

## **Т в о р ч е с к о – п р о е к т а н т с к и**

- Формират специфичен натиск върху градоустройствения силует на града и изискват съответно съобразяване с тях.
- Генерират сложни комуникационно-транспортни проблеми, като налагат професионално, обмислено и адекватно комуникационно решение.
- Изискват прилагането предимно на метална конструктивна система, която заема сравнително малки площи с конструктивните си елементи (колони), предлаганата елегантна естетика е гъвкава при земетръс, но е сложна и трудоемка за проектиране и изпълнение.

- Предопределят специфична, категорична, ясна и чиста архитектурна естетика.
- Изискват, както посочихме, сложни инсталационни системи и съоръжения – особено отоплителни, вентилационни, климатизационни, водопроводни и пр.

## Теоретични

- Високите сгради са фактор за радикална промяна на териториите, който изисква сериозно теоритико-приложно проучване, задълбочен анализ, аргументирано планиране и проектиране при изясняване на последиците и превенция на негативите при изграждането им.
- С особена важност в теоретично отношение е и въпросът за влиянието на всяка конкретна градска територия върху ситуационното ориентиране, функционалното съдържание и архитектурния облик на всяка висока сграда.

## Комуникационната инфраструктура



**Фиг. 2. Шард билдинг е разположен директно върху една от лондонските жп гари, което безпроблемно решава транспортно-комуникационния проблем на огромното множество, което пълни офисите**

Бидейки емблематични, високите сгради изискват локализация в емблематични зони, а веднъж планирани и изградени, те генерират емблематичност на своята локация. Комуникационната инфраструктура, създаваща транспортни и пешеходни потоци, е основен фактор при формирането на емблематичността на градските зони. В този смисъл целесъобразното комуникационно решение е от съществено значение при оптималното разполагане на високите сгради. Модерните градски комуникационни решения изискват освен всичко друго и разполагане на транспортните трасета на различни нива. Така се избягват всички препятствия и конфликтни точки. Вж. фиг. 2.

Градоустройствената структура на София се е променяла многократно през годините. Това е ставало доста хаотично и резултатите не са от най-удачните. Общо взето добрите качества на плана Мусман, (който използва много майсторски хиподамовата система в периферните квартали и в централната зона, отчитайки и посоката на старата улична мрежа, по кардо и декуманус, като ги съчетава с радиално-кръговото движение), някак се заличават с времето и нашата столица акцентира развитието си върху радиалната система, която предполага мощни транспортни лъчи, забиващи се право в центъра. Това решение напълно прегазва стария градски център, създава множество транспортни тапи и гордиеви възли и в края на краищата лишавя София и от централна пешеходна зона, и от възможност за нормално възприемане на множеството културни, исторически и рекреационни обекти, с които е богат столичният град.

Съвсем ясно е, че мощната канонада на радиалните магистрали, разсичащи града, трябва да бъде спряна и успокоена в градски рингове, които присъстват неизменно във всеки милионен град. Радиалните лъчи и системата от вътрешни транспортни рингове ще създадат по-добри възможности за големите начинания по изграждането на зони с високо застрояване в София.

## **Емблематичната архитектура или изключенията от теорията**

Когато създадем една стабилна, убедителна теория, харесаме я и започнем да я пропагандираме, винаги е много полезно и здравословно да се огледаме за изключения. Изключенията са любима материя на скептиците и еретиците. Те тревожат съня на категоричните и правоверните. Те са глътката творческа несигурност в блатото на статичната и закостеняла вселена. И накрая, изключенията се оказват може би по-важни и поинтересни, даже и от най-всеобхватната теория. Те са това, което никога не можем да забравим.

В момента например, един наистина световен град като Лондон се радва на няколко новоизградени високи сгради и няколко десетки новостроящи се небостъргачи. Казват, че през вековете Лондон е станал жертва на четири големи пожара и две чумни епидемии. Бил е унищожен почти напълно и тогава пред лондончани се е поставил въпросът – как да изградят отново английската столица?! Предложени са два градоустройствени подхода: изправяне на кривите и тесни средновековни улички, изграждане на големи, прави булеварди, както в Париж, вкарване на модерна транспортна комуникация, или запазване на градското статукво на Лондон с всичките му проблеми. Лондончани избират втория подход.

Днес Лондон е изключително жив град – въпреки тесните и криви улички или може би точно заради тях. Река Темза и пешеходните пространства непосредствено до нея, градските пазари в тесните улички и кръчмите на всеки ъгъл създават незабравима, кипяща от живот атмосфера.

И сред всичко това се издигат новите небостъргачи.

Наистина Лондон има своя Доклендс, чисто офисен център с небостъргачи, на широкото пространство на бившите докове, с добре решена комуникация, в градската периферия.

Но същинското лондонско сити се издига на един хвърлей от Тауър, точно наред тесните средновековни улички, на изключително притеснени терени, със сгради, които почти се допират при всеки полъх на вятъра, да не говорим за комуникацията. Лойдс билдинг, Новата сграда на Роджърс, Краставичката и новостроящия се Скалпел буквално опират фасадите си. Резултатът е, че тези сгради вместо да унищожат живота наоколо, както е нормално при всеки офисен център, генерират в подножието си много живи публични активности.

Но, ако това някак си е обяснимо, как да обясним успеха на новия небостъргач на Ренцо Пиано – Шард билдинг. Той е живо опровержение на всичките ни стройни теории. Това е самостоятелна, свободна стояща сграда, която се издига до Лондон бидж на Темза, наред нискоетажен квартал и градски пазар. Това потапя нейния партер в градския живот и допълнително го обогатява. Автомобилно, до нея се достига само по тясна полупешеходна уличка. Вж. фиг. 3.



**Фиг. 3. Шард билдинг е разположен директно върху една от лондонските жп гари, което безпроблемно решава транспортно-комуникационния проблем на огромното множество, което пълни офисите**

Всички с просто око виждаме проблемите в тези последни лондонски реализации. Всички злорадо потриваме ръце в очакване на неизбежния им провал. И все пак те функционират, и функционират добре, и са пълни с живот.

Явно това са прословутите изключения от теорията.

Всички по-горни, лондонски примери, представляват съвършени решения за централни, градски комплекси, създавани от столетия и успешно надградани днес. Съвсем

ясно е, че когато съществува едра градоустройствена концепция, с ясна композиционна канава, нещата са някак предопределени и се решават по-лесно. Когато говорим за Лондон, с неговата максимално съхранена разбъркана средновековна структура, виждаме, че за да се постигне добър общ резултат, трябва да се постигнат стотици добри решения за всички значими градски пунктове. А това вече е тежка, направо непосилна задача. Явно, че за да заработи съвършено един привидно аморфен организъм, трябва да се положат многократно по-големи усилия, отколкото са необходими за една едра, четливо спрегнатата градоустройствена структура.

И сега, нека се пренесем в София. Ако не по друго, София съперничи на Лондон по своята обърканост. Тесни пространства, нерешена комуникация, застрашени зелени зони, исторически център с много претенции. Очевидно по лондонските стандарти е необходима огромна работа в правилна посока, за постигане на качествен резултат. И всичко това е добра новина за нас. Може би такъв един поглед ще обуздае истерията около новите небостъргачи и ще фокусира вниманието ни в една много съществена точка – емблематичната, запомняща се, красива архитектура, доминираща привидния градски хаос.

## Заклучение

В настоящите разсъждения е направен опит за обосновка на необходимостта от прилагане на два основни подхода при планиране на високите сгради в столицата:

- Внимателно, отговорно и професионално изследване на сложността, многопластовостта и всеобхватността на проблема.
- Прилагане на комплексност и максимално съобразяване с живия градски организъм при решаване на проблема, без догматизъм и крайни теоритични пристрастия.

Обществото е изключително чувствително по темата, а грешките биха оставили дълготраен негативен отпечатък върху градската структура. Отговорността на професионалистите и управленците е огромна.

## ЛИТЕРАТУРА

1. *Захариев, А.* Скайфорт София. // сп. „Архитектура“, бр. 5/2016, САБ, София, 2016.
2. *Здравков, З.* Сградите може да са с 5% по-големи ако имат зелен покрив – интервю. // в. „24 часа“, бр. 110/24.04.2017, София, 2017.
3. *Alvares Garrreta, Ariadna.* Skayscrapers. Atrium Grup, Barcelona, 2004.
4. *Binder, G.* Sky high-living: contemporary high – rise apartment and mixed – use buildings. The Images Publishing Group Pty LTD, Australia, 2002.
5. *Powel, K.* City Transformed. Colman & King LTD, London, 2002.
6. *Smothermon, Ron.* Winning trough enlightenment. Context publications, California, USA, 1990.
7. *Terranova, Antonio.* Skayscrapers. White star Publishers, Vercelli, Italy, 2003.



# SOFIA AND THE HIGH BUILDINGS – CHALLENGES OF PLANNING

V. Ivanov<sup>1</sup>, V. Kashukeev<sup>2</sup>

*Keywords: skyscrapers, city, high buildings*

## ABSTRACT

The paper treats the very current and pressing problem with the construction of skyscrapers in the city of Sofia. All the various aspects of the complex influence that tall buildings have on the urban structure and its inhabitants are examined. It analyzes the urban forming and town-serving role of the skyscrapers as well as the possible useful structuring effect they could have on the urban fabric in their correct zoning and emplacement. The need for reasoned and planned location is monitored to avoid urban conflicts and civil tensions. Major areas in the urban structure for the purposeful location of tall buildings are studied. Optimizing the layout of the skyscrapers requires careful analysis of their multifactorial impact on the urban structure, which is a serious prevention of possible negatives.

---

<sup>1</sup> Valeri Ivanov, Assoc. Prof. Dr. Arch., Dept. “Urban Planning”, UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: arch.valiv@abv.bg

<sup>2</sup> Vasil Kashukeev, Dr. Arch., Dept. “Public Buildings”, UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: integra\_cp@abv.bg