



ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ

ИЗГОТВЯНЕ НА ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД СОФИЯ

ПРОЕКТЪТ СЕ СЪФИНАНСИРА ОТ ЕВРОПЕЙСКИЯ ФОНД ЗА РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ,
ДЪРЖАВНИЯ БЮДЖЕТ НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ И СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
"РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ"
2007-2013

www.bgregio.eu

Инвестираме
във Вашето бъдеще!



Доклад по Етап 2

Определяне на зони за въздействие

ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА СОФИЯ, ФИНАНСИРАН ОТ ОП „РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ" (2007-2013 Г.)

Ръководител на проектантския екип и
Представяващ Обединение «СОФИЯ ХХІ»

.....
/проф. д-р арх. В. Троева/

Септември 2012 г.

Този документ е създаден в рамките на проект "Изготвяне на интегриран план за градско възстановяване и развитие на град София" по ДБФП BG161PO001/1.4-07/2010/002, който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма Регионално развитие" 2007-2013 г., съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския фонд за регионално развитие. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Столична Община и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган



**ОБЕДИНЕНИЕ • СОФИЯ ХХІ • ДЗЗД
НЦТР • УРБИТАТ • ИНФРАПРОЕКТ КОНСУЛТ**

СОФИЯ 1000, УЛ. "АЛАБИН" 16-20, ТЕЛ: 02/980 03 08, ФАКС 02/980 0312



СЪДЪРЖАНИЕ:

1. Увод	1
2. Оценка и селекция на потенциални територии за градско възстановяване и развитие.....	3
2.1. Обща методология.....	3
2.2. Оценка на зоните с преобладаващ социален характер по отношение на състояние на техническата инфраструктурата.....	5
2.3. Оценка на зоните с преобладаващ социален характер по отношение на състояние на околната среда и градска екология.....	8
2.4. Оценка на зоните с преобладаващ социален характер по отношение на социално-икономически фактори.....	12
2.5. Оценка на зоните с преобладаващ социален характер по отношение на физически и икономически параметри на жилищния фонд.....	14
2.6. Оценка на зоните с потенциал за икономическо развитие.....	15
2.7. Оценка на зоните за публични функции с висока обществена значимост.....	18
2.8. Резултати от интегралната оценката на урбанистичните единици – определяне на потенциални територии за градско възстановяване и развитие.....	23
3. Определяне на зони за приоритетна намеса.....	24
4. Предложение за зони за въздействие.....	25
5. Избор на зони за въздействие.....	28

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение 1: Урбанистични структурни единици за оценка на територията

Приложение 1.1 – 1.3: Критерии за определяне на зони за въздействие

Приложение 2: Интегрална оценка на урбанистични структурни единици – брой изпълнени критерии

Приложение 3: Интегрална оценка на урбанистични структурни единици – осреднена оценка и стандартно отклонение

Приложение 4: Потенциални територии за градско възстановяване и развитие

Приложение 5: Зони за приоритетна намеса

Приложение 6: Предложение за зони за въздействие

Приложение 7: Зони за въздействие



1. Увод

Определянето на зоните за въздействие е изключително важна част от процеса на изготвяне на Интегриран план за градско възстановяване и развитие (ИПГВР). Зоните за въздействие представляват пространственото ниво на интеграция на различните политики, инструменти и планови ресурси за постигане на определените цели на развитие на града. От правилното определяне на броя, големината, разположението и вида на зоните за въздействие до голяма степен ще зависи изпълнението на основните цели на ИПГВР като концентрация на ресурси, синергичен ефект, обществена значимост и мащаб на очаквания ефект от обновяването на общоградско ниво.

ИПГВР представлява съвкупност от свързани във времето и пространството проекти, действия и инвестиционни намерения, които се прилагат в определени градски територии в неудовлетворително състояние, с натрупани социално-икономически проблеми, с негативни тенденции в развитието и/или с нереализиран потенциал – зони за въздействие. Целта е трайно подобряване на икономическото, социалното и екологичното състояние на тези територии, така че цялостното въздействие на плана да превишава сбора от въздействието на отделните му съставни части, ако те бъдат осъществени поотделно. Това разбиране за ИПГВР е залегнало в Методическите насоки за изработване и прилагане на ИПГВР (Методически насоки) и в изискванията на Схемата за безвъзмездна финансова помощ, по която се осъществява настоящият проект за ИПГВР на гр. София.

Съгласно Методическите насоки, зони за въздействие са обособени градски територии с определено основно функционално предназначение, със сходни характеристики и състояние на физическата среда, структура на населението, характер и състояние на сградните фондове. Зоните за въздействие се определят в границите на структурно обособени части от градската територия („структурни единици“), като конкретният им териториален обхват се съобразява и с разполагаемите финансови, времеви, технологически и кадрови ресурси и потенциални партньорства, достатъчни за реализация на предвидените инвестиционни проекти. Зоната за въздействие може да обхваща няколко териториално и функционално свързани „структурни единици“ /квартали/, при условие, че те са със сходни характеристики.

Зоните за въздействие биват три вида:

- **Зони с преобладаващ социален характер** – градски територии с преобладаващи жилищни функции, с концентрация на социално-икономически проблеми и лошо състояние на техническата инфраструктура, сградния фонд и жилищната среда като цяло;
- **Зони с потенциал за икономическо развитие** – градски територии с преобладаващо предназначение за производствени и други бизнес дейности с функционални характеристики и състояние на техническата инфраструктура, които не удовлетворяват инвестиционното търсене за развитие на съществуващите и на нови икономически дейности;
- **Зони на публични функции с висока обществена значимост** – централни градски части, централни пешеходни зони и други зони с налична или възможна концентрация на функции с публичен характер с висока обществена значимост,





зони с преобладаващ брой сгради с административни и обществени функции, както и наличие на сгради - недвижими културни ценности.

Методическите насоки подробно описват критериите за оценка и избор на зоните за въздействие, като техният брой за един град не се ограничава. Изискванията, които схемата за безвъзмездна финансова помощ поставя към методологията за избор на зоните се базира на Методическите насоки, но също така се поставя условието ИПГВР да включва до три зони за въздействие. Това ограничение, макар и обосновано и необходимо за повечето градове в страната, поставя сериозни проблеми пред развитието на София с оглед мащаба на града, значението му като Столица и многобройните проблеми, пред които той е изправен.

Определянето на зоните за въздействие на ИПГВР София премина **през три основни етапа**, като на всеки етап беше извършено комплексно оценяване, ранжиране и обобщаване на структурните характеристики на обособени градски територии при предварително формулирани критерии, съгласно Методическите насоки, Техническата спецификация и офертата на Изпълнителя. Първоначално бяха формирани **урбанистични зони – структурни единици**, на базата на функционалното си предназначение, сходни характеристики на територията, физическата среда, социалната и етническата структура на населението. Цялата територия на гр.София в строителни граници се раздели на 145 броя урбанистични единици със сходни устройствени, физически и социални характеристики, използвани в предварителните проучвания и анализи за целите на Общия устройствен план. След това тези урбанистични единици бяха подложени на три етапа на оценка, ранжиране и селекция въз основа на определените критерии.

1 етап: Определяне на потенциални територии за градско възстановяване и развитие. В този етап предварително формираните урбанистични единици бяха тествани по формалните критерии за допустимост, съгласно Методическите насоки. За социалните (жилищните) зони тези критерии са обособени в три групи – състояние на техническата инфраструктура и околната среда, социално-икономически критерии, физически и икономически параметри на жилищния фонд. Критериите за оценката на зоните за икономическо развитие и за обслужващи функции с висока обществена значимост отчитат също така и потенциалите за развитие на съответния тип зона. Урбанистичните единици, които преминават това ниво на селекция, представляват потенциални територии за градско възстановяване и развитие.

2 етап: Определяне на зони за приоритетна намеса. На този етап потенциалните територии за градско възстановяване и развитие бяха тествани по друга група критерии, свързани с мащаба на очаквания ефект от обновяването на локално и общоградско ниво, обществената значимост на очакваните резултати, възможностите за концентрация на ресурси и очаквания синергичен ефект. Отделните урбанистични единици, които преминаха този етап на селекция, бяха групирани в няколко по-големи териториални структури – зони за приоритетна намеса – на базата на съображения като компактност на територията, големината на засегнатото население и възможност за интеграция на различни политики и планови инструменти.

3 етап: Определяне на зони за въздействие. През този етап, въз основа на обществените обсъждания, резултатите от представително социологическо проучване





сред населението на гр.София, експертните и политическите дискусии, както и консултации с Управляващия орган на Оперативна програма „Регионално развитие“, трябва да се определи окончателния списък на зоните за въздействие.

Тъй като София е милионен град, поставен при същите условия като градове с многократно по-малко население, подходът при определяне на броя на зоните за въздействие в Столицата трябва да даде възможност на Столична община да идентифицира повече зони, за които да подготви необходимите планове и проекти за финансиране от Европейските фондове, както и от собствени средства за финансиране.

2. Оценка и селекция на потенциални територии за градско възстановяване и развитие

2.1. Обща методология

Процесът на комплексна оценка и селекция на териториите за градско възстановяване и развитие протече съгласно изискванията на Методическите насоки, Техническата спецификация и офертата на Изпълнителя. Предварително територията на гр. София в строителни граници беше разделена на 145 броя урбанистични единици със сходни устройствени, физически и социални характеристики. За основа на това обособяване беше ползвано структурното деление на територията на градоустройствени единици (местности), използвано в практиката на устройственото планиране на Столична община. С някои малки корекции и прецизиране чрез експертни обсъждания и консултации, това структуриране беше пригодно и използвано за нуждите на ИПГВР. Всяка урбанистична единица представлява исторически и пространствено обособила се територия с определени устройствени и физически характеристики, ясно обособени граници и в повечето случаи представлява самостоятелен жилищен квартал. Всяка урбанистична единица има преобладаващо функционално предназначение и функции, съответстващи на някои от типовете зони за въздействие – обитаване, производство/бизнес, обществено обслужване. Приложение 1 показва структурното деление на гр.София на урбанистични единици по типове – жилищна, производствена или обществено обслужваща функция.

Всяка структурна единица, в зависимост от типа ѝ (жилищна, производствена или обществено обслужваща) беше подложена на оценка, съгласно критериите за съответния вид зона за въздействие, съгласно Методическите насоки. За зоните от тип социална (жилищните зони) тези критерии са обособени в три групи:

I група критерии: Състояние на техническата инфраструктура и околна среда.

Тази група включва критерии, свързани с лошо състояние на инженерната инфраструктура, транспортната инфраструктура и градския транспорт, елементите на жизнената среда (озеленени площи, междублоково пространство, детски площадки и др.), както и неблагоприятни екологични параметри на средата.

II група критерии: Социално-икономически.





Групата включва критерии, свързани с концентрация на бедност и изолация, безработица, нарушени демографски показатели, ниско ниво на икономически дейности, концентрация на етнически малцинства, нисък стандарт на образование, висока престъпност и нарушения на обществения ред.

III група критерии: Физически и икономически параметри на жилищния фонд:

В групата са включени критерии, свързани с лошо състояние на сградния фонд, концентрация на многофамилни жилищни сгради, строени по индустриален способ (панелни сгради), ниска степен на енергийна ефективност, ниски цени на недвижимата собственост.

По отношение на зоните с потенциал за икономическо развитие, Методическите насоки определят критерии, свързани с концентрация на икономически дейности, наличие на инвестиционен интерес, наличие на свободни (неусвоени или изоставени) терени, както и предвидени терени за ново усвояване в действащите устройствени планове, наличие на техническа инфраструктура, нуждаеща се от обновяване, необходимост от изграждане на довеждаща техническа инфраструктура, неблагоприятни екологични параметри.

Зоните за публични функции с висока обществена значимост, съгласно Методическите насоки, се оценяват по критерии, свързани с концентрация на административни и обществени функции, незадоволително състояние на сградния фонд и ниска степен на енергийна ефективност на сградите с административни и обществени функции, лошо състояние на елементите на градската среда (озеленени площи, зони за отдих, улично и алеино осветление), лошо състояние на инженерната и транспортната инфраструктура, улични, тротоарни и алеини настилки, неблагоприятни екологични параметри на средата.

С цел по-прецизно оценяване и ранжиране на зоните, проектантският екип на ИПГВР София предложи известно прецизиране и допълване на някои от критериите от Методическите насоки. Критерият „Липсващи или лошо състояние на съществуващи системи на техническата инфраструктура, улични, тротоарни и алеини настилки“, който присъства и в трите типа зони за въздействие, беше разделен на няколко под-критерия, оценяващи отделните видове инженерна инфраструктура – водоснабдяване, битова канализация, дъждовна канализация, осветление, електрозахранване, телефонизация, тротоари, настилки, алеини настилки. Критерият „Среда с нарушени екологични параметри“, който също присъства и в трите типа зони за въздействие, беше разделен на четири под-критерия, за да може да се направи комплексно оценяване на екологичните параметри – влошено качество на атмосферния въздух и наличие на акустично замърсяване; замърсяване на повърхностни води, наводнения и високи нива на подпочвени води; активни или потенциални свлачища, добив на инертни материали, сеизмични явления и замърсяване на почвите с тежки метали и металоиди; микроклиматичен комфорт и степен на озелененост. В групата на критериите, оценяващи зоните за публични функции бяха добавени два критерия, свързани с концентрация на обществено значимо културно историческо наследство и наличие на характерна градска среда (сгради, пространства, елементи), определящи образа на града за граждани и посетители. Пълният списък с критериите е показан в Приложение 1.





Всички 145 зони са оценени на базата на съответните критерии за всеки тип зона, с 3-степенна скала за оценка. Всяка зона получава оценка 1, 2 или 3 в зависимост от това до колко изпълнява съответния критерий, като по-високата оценка означава по-висока степен на постигане на критерия. Например, оценка 1 означава ниска степен на изпълнение на критерия, оценка 2 – средно ниво, а оценка 3 – високо ниво на изпълнение на критерия. Необходимо е да се отбележи, че всички критерии за зоните от типа социална и голяма част от критериите за другите два типа зони са формулирани в Методическите насоки така, че оценяват неблагоприятните показатели на зоните – т.е. колкото в по-лошо състояние е зоната, толкова в по-голяма степен удовлетворява тези критерии и съответно получава по-висока оценка (напр. нарушени екологични параметри, високо ниво на бедност и изолация, лошо състояние на сградния фонд и т.н.). От друга страна, някои от критериите за зоните за икономическо развитие и зоните за публични функции оценяват положителните характеристики и потенциала на този тип зони, като по-благоприятното състояние на зоната означава по-висока степен на удовлетворение на критерия (напр. концентрация на икономически дейности, наличие на инвестиционен интерес и др.). При всички случаи, колкото по-висока оценка получава една зона по даден критерий, толкова е по-подходяща за зона за въздействие по този критерий. Като минимално изискване в Методическите насоки е указано, зоните за въздействие от тип социална да отговарят поне по един от всяка група критерии за този тип зони, а зоните за икономическо развитие и зоните за публични функции трябва да удовлетворяват поне 3 от критериите за съответния тип зона.

2.2. Оценка на зоните с преобладаващ социален характер по отношение на състояние на техническата инфраструктурата

Оценките на техническата инфраструктура в зоните с преобладаващ социален характер са направени по следните критерии:

- Липсващи или лошо състояние на съществуващи системи на техническата инфраструктура
 - ВиК – водоснабдяване, битова канализация, дъждовна канализация
 - Електрозахранване, осветление, телефонизация
- Липсващи или лошо състояние на съществуващи системи на транспортната инфраструктура, улични, тротоарни и алеийни настилки
 - Тротоари
 - Настилки
 - Алеийни настилки
- Липсващи или недостатъчно развити елементи на МОПТ (редовни маршрутни линии и свързаната с тях инфраструктура)

2.2.1. Метод на оценката

За оценяване степента на състояние на техническата инфраструктура е възприет подход, в съответствие с изискванията на Методическите насоки и с избраната от разработващия екип Методика за оценка на показателите. За оценка на териториалните модули (урбанистични единици) е прилагана тристепенна скала – 1, 2 и 3 – респективно добро, средно и лошо състояние. Колкото е по-неблагоприятно състоянието на





техническата инфраструктура в една територия, толкова по-високи оценки получава по тази група критерии.

Определящ показател за оценката е наличие или отсъствие на съответната функционална система и степента на нейната изграденост. Друг показател е физическото и експлоатационно състояние на мрежите и съоръженията. Експертно е оценен потенциалът на съществуващите мрежи и съоръжения и в краткосрочен план (около 5 години), за да се оцени дали териториите след няколко години ще имат проблеми със съответната инфраструктура. Отчетени са и констатирана необходимост от изграждане на нови мрежи и съоръжения, както и предвидени мерки за подобряване или конкретни обекти за изграждане.

По отношение на ВиК инфраструктурата, оценката включва проучване на съществуващите водоснабдителна и канализационна системи, капацитета им, години на изграждане и предвиждания за реконструкции и доизграждане, съгласно различни документи на Столична община (ОУП, стратегии, програми, предварителни проучвания, инвестиционни проекти и др.). Отчетен е напредъкът на СО за предстоящо финансиране на ВиК проекти по ОПОС. **Основните показатели са:** наличие на водопроводна/канализационна мрежа, физическо състояние (оценява се информацията за година на изграждане и материал на провода), наличен капацитет (диаметри, обеми на съоръжения и др.), необходимост от увеличаване на капацитета, наличие/липса на съществени елементи от системата (резервоари, довеждащи водопроводи, отвеждащи колектори, помпени станции и т.н.), наличие /липса на инвестиционни проекти, с осигурено/предстоящо финансиране.

2.2.2. Източници на информация

За извършване на оценките е използвана информация от следните източници:

- ОУП на Столична община – всички фази на проекта за периода 1999 – 2009 г.
- Общински план за развитие на Столична община – 2007 – 2013 г.
- Стратегия за развитие на инженерната инфраструктура на Столична община 2010 г. – част ВиК, част Електроснабдяване
- Данни от експлоатационните дружества („Софийска вода“, ЧЕЗ), предоставяни за нуждите на ОУП на Столична община
- Архивни данни на “Софийска вода” АД за водопроводната и канализационни мрежи (относно трасета, диаметър, материал и година на изграждане) към 2008 г., допълнени и актуализирани към 2012 г. по информация на екипа.
- Проучване на екипа за наличие на проекти, изготвени по възлагане на СО (Дирекция “Инженерна инфраструктура”)
- Проучване на екипа за проекти, с които СО кандидатства за финансиране по ОПОС, ОПРР или други европейски програми

Допълнителна много важна информация е получена от:

- Анкети, проведени с районните администрации на Столична община
- Огледи и теренни проучвания, извършени от екипа.





2.2.3. Резултати от оценката на урбанистичните единици

Оценките на урбанистичните единици са анализирани с помощта на ГИС софтуер, даващ възможност, чрез различни статистически методи и графични материали да се визуализира натрупването на проблеми в определени територии.

В зоните с преобладаващ социален характер натрупване на проблеми, свързани с техническата инфраструктура има в следните територии:

- Южните части на гр. София – Манастирски ливади, Кръстова вада, Витоша-ВЕЦ Симеоново, Малинова долина и др. Въпреки значителното ново строителство, в голяма част от тези територии почти липсва водопроводна мрежа и канализация, както и нормална транспортна инфраструктура. Необходимо е изграждането и въвеждане в експлоатация на нови резервоари, довеждащи и главни водопроводи, отвеждащи канализационни колектори, ключови градски транспортни артерии, както и събирателна и обслужваща улична мрежа.
- Териториите южно от Околовръстен път – Симеоново, Драгалевци, Киноцентъра, Бояна, Гърдова глава, Княжево, Карпузица, Малинова долина – Бункера и други жилищни и вилни зони в Подвитошката яка. В голяма част от тези територии липсва канализация, редовно въведена в експлоатация. Водопроводната мрежата е строена предимно по стопански начин, с малки диаметри, етернитови тръби или стоманени тръби, с изтекъл експлоатационен срок. Състоянието на уличната мрежа, тротоарните и алейни настилки не е удовлетворително.
- Северни и западни квартали на гр. София – Левски, Сухата река, Обеля, Модерно предградие, Разсадника, Захарна фабрика, Фондови жилища и др. В голяма част от тези територии основният проблем е лошото състояние на транспортната и инженерната инфраструктура – улични, тротоарни и алейни настилки, остаряла водопроводна и канализационна мрежа, липса на улично осветление и др. В части от тези квартали има необходимост от изграждане на нови мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.
- Ромски и други необлагодетелствани квартали – Факултета, Христо Ботев, Филиповци, Република, Смърдана, Абдовица, Димитър Миленков. В голяма част от тези територии основен проблем е много лошото състояние или пълната липса на нормална техническа и транспортна инфраструктура.
- Периферни квартали от селски тип – Враждебна, Бенковски, Илиенци, Суходол, Горубляне и др. В някои от тези квартали водопроводната мрежа е с малки диаметри с изтекъл експлоатационен срок. Канализацията на места липсва или не отвежда битовите отпадъчни води в ПСОВ "Кубратово" и не може да бъде използвана при ново строителство. За някои от тези квартали има актуални инвестиционни проекти, но тяхната стойност е много голяма отнесена към сравнително малкия брой на съществуващото население, което затруднява осигуряването на средства за изграждане. Лошо е състоянието на уличната мрежа, настилките и тротоарите.





2.3. Оценка на зоните с преобладаващ социален характер по отношение на състояние на околната среда и градска екология

2.3.1. Метод на оценка и източници на информация

При определяне на потенциалните територии за градско възстановяване и развитие, влиянието на двата важни за целта фактора – състоянието на околната среда и екологичните проблеми, които му влияят и го моделират, беше оценено чрез прилагане метода на интегриран експертен анализ на широк спектър от екологични антропогенни отпечатъци върху градската среда. Анализът беше извършен по отношение качеството на въздуха, водите, геоложките процеси, биоразнообразието и т.н. екологични показатели за територията на София. Сложността и точността на оценката беше повлияна от необходимостта да се обобщават резултатите от анализите в изводи, за сравнително големи територии (зони) при положение, че отделните негативно или положително въздействащи екологични фактори, в много от случаите имат лимитиран определен периметър на въздействие. Така например натоварените с автомобилно движение градски улици и булеварди, имат съществено негативно въздействие върху качеството на въздуха и създават шумово замърсяване, само върху прилежащите им жилищни територии. По подобен начин, същественото благоприятно екологично въздействие на озеленените пространства, зависейки пряко от големината им, се простира в ограничен периметър върху околното жилищно застрояване.

При анализите, като източници на информация бяха използвани годишните доклади на РИОСВ – София за състоянието на околната среда и екологичните проблеми за последните три години, информацията по тази проблематика, получена при срещите на колектива по ИПГВР с ръководствата на районните общини, от посещенията на терена на отделни софийски жилищни, обществени и промишлени територии, от анализите за околната среда и екологията на София в многобройните общински планове, програми, стратегии и концепции, от събраната информация във връзка с изготвянето на ОУП на София и Екологичната му оценка и още от много други източници, имащи отношение към широкия кръг от въпроси, разглеждащи състоянието на околната среда и екологичните проблеми на Столичния град.

2.3.2. Резултати от оценката на урбанистичните единици

Състоянието на околната среда на територията на София и съществуващите екологични проблеми в различните ѝ райони, ще окажат съществено влияние при избора на зоните за въздействие. В тази връзка, по-долу са посочени основните проблеми по отделните екологични фактори и показатели за територии на Столичния град, които са оценени като „неблагоприятни”. При интегрирането им и наслагването с останалите фактори и критерии на оценка – за състоянието на транспортната и техническа инфраструктура, за социално-икономическото състояние, за състоянието на жилищния фонд, ще могат да се идентифицират и локализируют търсените с интегрирания план зони на въздействие.

Влошено качество на атмосферния въздух и наличие на акустично замърсяване.

Качеството на атмосферния въздух в гр. София се нарушава от промишлените източници на вредни емисии и градските транспортни артерии с концентрирано автомобилно движение, а акустичното замърсяване е главно в резултат на





автомобилното движение и коридорите за кацане и излитане на самолетите от летище София. Атмосферният въздух се замърсява от фини прахови частици, серен и азотен диоксид и озон.

Замърсяващите атмосферния въздух местни производства и интензивният автомобилен трафик създават проблеми за чистотата на въздуха, както около натоварените с движение градски транспортни артерии, пресичащи града и повечето от тях преминаващи през центъра, така и в кварталите с оценка „неблагоприятно” – „Х. Димитър”, „Гео Милев”, „Гара Искър”, „Дружба”, „Красно село”, „Павлово” и преди всичко в централната градска част между пл. „Възраждане”, бул. „Хр. Ботев”, бул. „Сливница”, „Сточна гара”, пам. „Левски”, „Орлов мост”, бул. „Евл. Георгиев”, бул. „П. Евтимий” и бул. „Хр. Ботев”.

Според разработената и одобрена Стратегическа шумова карта на София през 2009 г., основният източник на шум в града е автомобилният трафик, като почти 59% от населението е изложено денонощно на шумово замърсяване над граничните стойности за ниво на шума. Конкретно, най-високи нива на шума с оценка ”неблагоприятно” са отчетени около бул. „Цариградско шосе”, бул. „Ботевградско шосе”, бул. „Борис III”, бул. „България”, бул. „Константин Величков”, бул. Европа”, бул. „Сливница”, бул. „Ал. Стамболийски”, Околовръстен път, ул. „Житница” и др. Средните стойности на шума в пунктове по тези транспортни артерии е от 71,3 до 75,7 dB(A).

Екологични проблеми, свързани със замърсяване на повърхностни води, опасност от наводнения и високи нива на подпочвените води.

Коритата на реките, преминаващи през гр. София след корекция са превърнати в канали с каменни легла (дължина около 56 km) – Владайска, Суходолска, Перловска, Слатинска, Какач. Без такава хидротехническа намеса все още са реките Лесновска, Блато и основната отводнителна артерия за Софийското поле – река Искър. Водите на реките, протичащи през София би трябвало да са от II категория (води за водопой на животни, воден спорт, културно-атракционни нужди и т.н.). Реално обаче те са замърсени с канални води поради липсата на битова канализация в по-голямата част от градските и крайградски територии, през които протичат. Освен от битовите отпадни води, водните течения преминаващи през София се замърсяват и от промишлени отпадни води от 140-те по-големи промишлени фирми, съсредоточени в районите „Сердика”, „Искър”, „Подуяне”, „Лозенец”, „Красно село”, „Нови Искър” и „Кремиковци”. Само 31% от тях имат пречиствателни съоръжения за отпадните си води.

На територията на Столична община на югоизток (яз. „Искър”- 30 km² площ, яз. „Панчарево”- 0,9 km² площ и яз. „Пасарел”- 0,33 km² площ) и на североизток (групи и единични езера, образувани в изкопите за инертни материали около селата и кварталите Негован, Чепинци, Челопечене, Долни Богров, Кривина, Казичене, Горубляне, Враждебна, източно от Аерогара София, Кътина, Световрачене, Нови Искър, Гара Искър и ж.к. „Дружба”, с обща площ около 3,34 km²) съществуват изкуствени водни площи с чистота на водите, в по-голямата си част подходяща за организиране на отдих. Потенциалът на тези изкуствени водни площи трябва да се има предвид при избора на зона за публични функции с висока обществена значимост.





При интензивни валежи, някои от кварталите на София са застрашени от наводнения, от преминаващите през тях реки. При опасни хидроложки явления, вероятността за наводнения в кварталите на София, през които минават изброените по-долу реки е следната – ежегодно за р. Банкенска; веднъж на 3 години за р. Владайска; веднъж на 5 години за р. Лесновска и веднъж на 10 години за р. Искър. С оценка "неблагоприятно" в това отношение са и териториите на район „Нови Искър”, Курило, кв. "Бенковски", Чепинци, Челопечене и др., където вливането на дъждовните води в магистралните напоителни канали, често предизвиква заливане на големи площи.

На територията на София има райони, в които постоянно или сезонно нивата на подземните води в грунтовия водоносен хоризонт достигат земната повърхност, или са на дълбочина до 2,0 m под нея, на които е поставена неблагоприятна оценка. Това са:

- В източната част на София – ж.к. "Дружба" и кв. "Витоша" – ВЕЦ "Симеоново";
- В южната част на София – ж.к. "Манастирски ливади", „Кръстова вада" и „Малинова долина";
- В западната част на София – кв. "Тресулите", "Барите" и около р. Суходолска;
- В северната част на София – кв. "Илиенци", ж.к. "Свобода" и кв. "Бенковски".

Екологични проблеми, свързани с активни или потенциални свлачища, добив на инертни материали, сеизмични явления и замърсяване на почвите с тежки метали и металоиди.

На територията на гр. София има райони с активни или латентни свлачища, които могат да се оценят като „неблагоприятни” :

- При ж.к. "Лагера", около високия скат на р. Владайска;
- При кв. „Лозенец” - на стръмния скат на бившите тухларни фабрики в Южен парк;
- При ж.к. "Западен парк" - на североизточния склон на Голяма Коньовица в посока към Суходолската река и по високия десен бряг на реката;
- В кв. „Редута”;
- При „7-ми километър”;
- На северния склон на Лозенска планина (Герман и Лозен);
- При Кокаляне, Панчарево и Бистрица.

Зоните с повишен сеизмичен риск и с оценка "неблагоприятно" на територията на София са:

- Разломния сноп по линията Симеоново – Драгалевци – Бояна- Княжево – Горна Баня – Банкя;
- Сеизмогенната линия между Коньовица – Овча купел - Лозенец;
- Разломно-разседните дислокации с ЮЗ-СИ ориентация, по които са формирани теченията на реките Владайска, Боянска, Перловска, Въртопо и Суходолска.

По северната и североизточната градска и крайградска територия на София, има установени екологични проблеми, във връзка с добива на инертни материали по реките





Лесновска и Искър. В това отношение с оценка "неблагоприятно" и с екологични проблеми са определени Челопечене, Долни Богров, „Корията”, Враждебна, Казичене, "Пет могили", „Нови силози”, Бусманци, Негован, Чепинци, Кривина, „Стари силози”, Кубратово и др.

В северната периферна градска и крайградска територия на София има екологични проблеми, свързани с нарушения и замърсяване на почвите с тежки метали и металоиди. Тук основно с оценка "неблагоприятно" могат да се посочат насипните табани на открития рудник "Кремиковци", хвостохранилищата при Челопечене и Долни Богров, сметищата при Долни Богров и Суходол и трайното замърсяване на почвата с тежки метали и металоиди в района на Кремиковци.

Неблагоприятност на средата свързана с микроклиматичен дискомфорт и ниска степен на озелененост.

В резултат на съчетанието между природни и антропогенни фактори, на територията на София може да се определят следните райони с оценка от „средно” до „неблагоприятно”, в които е установен повишен период на „дискомфортно прегряване” и леко удължаване на периода на "дискомфортно охлаждане" (понижена скорост на вятъра и по-голяма продължителност на мъглите) – Филиповци, южните части на ж.к."Люлин", ж.к."Западен парк", ж.к."Разсадника", ж.к."Красна поляна", ж.к."Сердика", района около НДК до бул. П. Евтимий", южните части на ж.к."Гео Милев", ж.к."Дружба" 1 и 2 и северните територии на града – кв. „Илиенци", кв. „Бенковски", Кубратово и Чепинци.

Неблагоприятността на градската среда в някои райони на територията на София в значителна степен се определя от факта, че организираните и благоустроени озеленените терени, съставляват едва 3,59% от територията на града. По отношение на екологичната ефективност на зелената система (процентно участие на дървесната и храстова растителност в озеленените площи) цифрите показват, че тя е само 50%.

По-голямата част от парковите пространства с относително голяма площ са разположени в южните райони на града, докато северните райони са по-малко паркоустроени. Райони с нисък процент на озелененост са „Нови Искър” – 1,26%, „Банкя” – 1,28%, „Връбница” – 1,43%, „Възраждане” – 1,16%, и др. (навсякъде става въпрос за озеленени площи за обществено ползване).

2.3.3. Обобщен извод от оценката за районите с най-неблагоприятно състояние на околната среда под въздействието на екологичните фактори на територията на София

При определяне на териториите за градско възстановяване и развитие трябва да се вземе под внимание, че анализът и оценката на природните и антропогенни фактори показва следното :

- Най-неблагоприятните територии по отношение състоянието на природната среда и градската екология са ж.к."Обеля", ж.к."Модерно предградие", ж.к."Захарна фабрика", ж.к."Банишора", почти цялата градска централна част, ж.к."Вл. Заимов", ж.к."Х. Димитър", ж.к."Сухата река", ж.к. „В. Левски", ж.к."Хр. Ботев",





кв. „Враждебна” и територията на Аерогара София. В тези зони на София са установени и най-неблагоприятните проявления на климата по отношение на „дискомфортно прегряване” и „дискомфортно охлаждане”. През зимата в тези райони се наблюдава оформяне на „езера на студа” при безветрие, както и увеличена продължителност на мъглите. През зимата температурите са по-ниски от околните райони с 3,6 градуса, а през лятото са по-високи с 3,8 градуса при повишен период на безветрие и значително понижена относителна влажност на въздуха.

- С оценка от „средно до „неблагоприятни” са кв. Филиповци, южните части на ж.к. „Люлин”, ж.к. „Западен парк”, ж.к. „Разсадника”, ж.к. „Красна поляна”, ж.к. „Сердика”, южните части на ж.к. „Гео Милев”, ж.к. „Дружба” 1 и 2, кв. „Илиенци”, кв. „Бенковски”, Кубратово и Чепинци.

По всяка вероятност, някои от посочените по-горе зони и квартали на София, за които въз основа на анализ за състоянието на околната среда и за съществуващите екологични проблеми беше дадена оценка от „средно” до „неблагоприятно”, при съобразяване и с останалите фактори на оценка ще попаднат в зоните за въздействие, определянето на които е целта на интегрирания план. Устройствените мерки за тях, които ще бъдат предмет на планиране в следващите етапи на настоящата разработка, освен решаването на социалните, инфраструктурните и икономическите проблеми, ще трябва да бъдат насочени и към подобряване състоянието и комфорта на градската среда и към преодоляване на негативните екологични проблеми, предизвикани от природни или антропогенни фактори.

2.4. Оценка на зоните с преобладаващ социален характер по отношение на социално-икономически фактори

2.4.1. Метод на оценката

В съответствие с изискванията на Методическите насоки и с избраната от разработващия екип Методика за оценка на показателите (критериите) за оценка на териториалните модули (урбанистични единици) е прилагана тристепенна система за оценка на състоянието – благоприятно, средно и неблагоприятно.

Оценката на отделните градоустройствени единици включва система от показатели, които са предвидени и в Методическите насоки, а именно:

- Високо ниво на бедност и изолация;
- Високо ниво на продължителна безработица;
- Незадоволителни демографски показатели (висока смъртност, по-ниска продължителност на живота, нарушена образователна структура, прекалено висок брой членове на едно домакинство и др.);
- Нисък стандарт на образование, голям брой ученици, които напускат преждевременно училище;
- Ниско ниво на икономически дейности.





Същината на метода на оценката е в приемането на количествените параметри по съответните социално-икономически показатели, определящи *"средната"* оценка. Като такива бяха приети количествените параметри по отделните показатели, които са средни за Столична община – например относителен дял на продължително безработните – средно за Столична община; относителен дял на преждевременно напускащи училище ученици – средно за Столична община и т.н.

Количествените параметри по избраните показатели, които са под средните за Столична община са основание оценката на градоустройствените единици да бъде *"неблагоприятна"*, а оценката *"благоприятна"* – е за градоустройствените единици с количествени параметри на показателите над средните за Столична община.

В компактни части от територията на София – големите жилищни комплекси *"Люлин"*, *"Младост"*, *"Дружба"* и др. различията в оценките на урбанистичните единици са твърде минимални.

2.4.2. Източници на информация

Информационното осигуряване на показателите, използвани за оценка на зоните за въздействие, е по линия на институциите, които събират и обработват такава информация – на първо място НСИ, Регионалния инспекторат по образование, Столична регионална здравна инспекция, Регионалната служба по заетостта, Регионална дирекция на МВР и др.

Като основни източници на информация са използвани и някои оперативни документи на Столична община – доклади, програми и др.

Допълнителни уточнения и конкретизация на информацията по използваните социално-икономически показатели бяха получени при посещенията в районните администрации. Оценките за териториалните различия (по административни райони на Столична община), както и на по-ниски териториални нива по използваните показатели са направени в Целевия анализ на ИПГВР. Информацията по тях е използвана и за оценката на трите вида зони за въздействие.

2.4.3. Резултати от оценката на урбанистичните единици

Натрупването на повече на брой незадоволителни оценки по приетите социално-икономически показатели е основание да се идентифицират урбанистичните единици, които са с проблеми от социално-икономически характер.

Териториалното *"съседство"* на няколко урбанистични единици е основание те да формират по-големи териториални модули с лоши оценки по отделните показатели. Това е основание същите да бъдат обосновани като потенциални зони за въздействие с преобладаващ социален характер.

Към част от факторите за неблагоприятните оценки на тези територии е отчетено и наличието на компактно население от ромския етнос. Този фактор не е основен, но влияе неблагоприятно за оценката на съответните единици поради по-високите нива на безработица и бедност, по-големия процент на населението без образование, на децата напускащи преждевременно училище и др.





Териториалната локализация на по-големи териториални модули с неблагоприятни оценки по групата от социално-икономически критерии показва, че те са разположени основно в източната част на Столична община (ж.к. „Сухата река“, ж.к. „Левски“ – В и Г, кв. „Хр. Ботев“, кв. „Орландовци и др.), както и в западната и северозападната периферни части на София (ж.к. „Красна поляна“, кв. „Факултета“, ж.к. „Овча купел“ 2, кв. „Модерно предградие“, ж.к. „Обеля“, ж.к. „Връбница“ и др.).

2.5. Оценка на зоните с преобладаващ социален характер по отношение на физически и икономически параметри на жилищния фонд

2.5.1. Метод на оценка

Оценката на жилищния фонд е направена по третата група критерии за определяне на зони с преобладаващ социален характер, съгласно Методическите насоки:

- Наличие на жилищен фонд, разположен в различни типове многофамилни жилищни сгради, строени по индустриален способ, с потребност от обновяване
- Други жилищни сгради построени преди повече от 20 години
- Лошо състояние на сградния фонд
- Ниски цени на недвижимата собственост

Приложен е метод на експертна оценка, базирана на статистическа информация, база данни на ОУП София, пазарна информация. Общ признак в приложението метод е и тристепенната оценка – „добро състояние“, „средно състояние“, „лошо състояние“. Важна особеност на тази група показатели е фактът, че първият показател (панелни и други индустриални блокове) съдържа предпоставки за проблемно състояние, но в никакъв случай не означава такова състояние.

Първите 2 показателя (конструкция и възраст) са покрити със статистическа информация и субективната намеса в крайната оценка е минимална. Изцяло експертна е оценката по третия показател – „лошо състояние на фонда“. Надеждността на последната оценка се повишава от наличната база за сравнение, създадена при изработването на ОУП София.

Четвъртият показател („цени“) получава оценките си чрез разделяне на ценовия диапазон (на база офертни цени на жилища в софийския пазар) на 3 равни части и установяване на принадлежността на всяка структурна единица към съответната част.

2.5.2. Източници на информация

Многофамилни жилищни сгради по индустриален способ – статистическа информация по райони, база данни на ОУП София по структурни единици, експертна актуализация;

Жилищни сгради построени преди повече от 20 години – статистическа информация по райони, база данни на ОУП София по структурни единици, експертна актуализация;

Лошо състояние на сградния фонд – експертна актуализация на подобна оценка по структурни единици към проучванията на ОУП София;





Ниски цени на недвижимата собственост – бази данни за офертни цени на жилища от www.imoti.net. Обработен е масив от 3000 оферти, ситуирани по зони и по квартали.

2.5.3. Резултати от оценката на урбанистичните единици

Оценката по групи критерии създава само междинни резултати, които позволяват един категоричен отговор на въпроса „кои структурни единици могат да бъдат включени в зони за въздействие от социален тип“. Такива са кварталите/структурните единици, покриващи поне един от четирите критерия в тази група. Това са общо 68 квартала, като 31 от тях се класират само заради факта, че са с преобладаващ панелен/индустриален фонд.

С два и повече покрити критерии от тази група могат да се отличат следните територии:

- Квартали с концентрация на панелен/индустриален фонд, намиращи се предимно в северните и западните части на града – „Фондови жилища“, „Триъгълника-Надежда“, „Дружба“, „Захарна фабрика“, „Илинден“, „Свобода“, „Надежда“, „Толстой“, „Обеля“, „Левски Г“.
- Ромските махали и други необлагодетелствани квартали – Факултета, Христо Ботев, Филиповци, Република, Модерно предградие.

2.6. Оценка на зоните с потенциал за икономическо развитие

2.6.1. Метод на оценка

Съгласно Методическите насоки за разработване и прилагане на ИПГВР „Зони с потенциал за икономическо развитие“ са градски територии с преобладаващо предназначение за производствени и други бизнес дейности с функционални, средови характеристики и състояние на техническата инфраструктура, които не удовлетворяват инвестиционното търсене за развитие на съществуващите и на нови икономически дейности, както и свободни територии с такова предназначение, определено с устройствените планове.

Важна особеност на методическия подход за избор на тези зони е наличие на амортизирани фондове, подлежащи на обновяване, рехабилитация и реконструкция. В същото време идентифицираната територия трябва да бъде с потенциал за икономически растеж и да включва възможност за целево обособени съвременни технологични (в т.ч. и високотехнологични) производствени и други бизнес дейности.

Признакът за интегрираност при този вид зони е обхващането на широк набор от проблеми, свързани с изграждане и подобряване на физическите и експлоатационни характеристики на бизнес средата в тях и решаването им чрез комплексни интервенции, като ефектът ще има важно значение за повишаване на инвестиционната привлекателност на града и условията да стимулиране на икономическия растеж.

За идентифициране на зоните с потенциал за икономическо развитие са оценени всички бизнес и производствени зони в град София по критериите, заложи в Методическите насоки, а именно:





1. Концентрация на икономически дейности
2. Наличие на инвестиционен интерес
3. Наличие на свободни (неусвоени или изоставени) терени в границите на зоната.
4. Наличие на техническа инфраструктура, нуждаеща се от обновяване, рехабилитация или реконструкция.
5. Необходимост от изграждане/доизграждане на довеждаща техническа инфраструктура, осигуряване на достъп до зоната
6. Предвидени терени („на зелено“ - в смисъла на усвояването на нови терени за стопански дейности) в действащите устройствени планове за икономически/бизнес функции за развитие на производства и предприятия
7. Среда с нарушени екологични параметри

Критериите 4 и 5 са оценени на базата на методологията за оценка на състоянието на техническата инфраструктура, а критерий 7 – на базата на методологията за оценка на екологичното състояние чрез количествени параметри на оценката за всички 145 урбанистични единици, подлежащи на оценка в рамките на приетия методически подход.

Специфичните критерии за зоните с потенциал за икономическо развитие са критерии 1 и 2 – оценяващи икономическия и инвестиционен потенциал на зоните, както и критерии 3 и 6 – отнасящи се за пространствените и устройствени аспекти на 16 зони за бизнес и производствени дейности.

Зоните с потенциал за икономическо развитие са оценени на базата на тристепенна скала за оценка, като всяка зона получава оценка 1, 2 или 3 в зависимост от степента с която е удовлетворен съответния критерий. Необходимо е да се отбележи, че за разлика от повечето останали критерии в методическите насоки, тази група критерии оценява потенциала на зоните във възходяща скала – т.е. колкото е по-висок потенциалът (икономически и пространствен), толкова по-подходящ и изборът на територията за зона за въздействие.

2.6.2. Източници на информация

За оценка на икономическия и инвестиционен потенциал на зоните (критерии 1 и 2) е използвана информацията от следните източници:

- Икономическа структура на производствените и бизнес територии и оценка на потенциала за развитие на локализираните производства;
- Данни за броя на заетите лица;
- Процент неусвоени терени и наличен инвестиционен интерес, вкл. заявени инвестиционни намерения;
- Възможности за реструктуриране на зоните с оглед повишаване на икономическия им потенциал за растеж и възможност за развитие на съвременни технологични (в т.ч. и високотехнологични) производствени и други бизнес дейности;
- Проведени срещи и анкети с районните администрации в Столична община.





Оценките на пространствения и устройствен статут на зоните за икономическо развитие (критерии 3 и 6) се базират на следните информационни източници:

- Данни от разработките към Общия устройствен план на Столична община по част „Труд – Вторичен сектор“;
- Преглед на действащите и в процес на разработка подробни устройствени планове на съответните територии, кадастрални карти, сателитни снимки и др.;
- Проведени срещи и анкети с районните администрации в Столична община.

На базата на количествена и качествена оценка на тези данни и информация, както и експертните познания и опит на екипа, е направена обективна комплексна оценка на потенциала на зоните за икономическо развитие.

2.6.3. Резултати от оценката на урбанистичните единици

Оценени са 16 зони с потенциал за икономическо развитие. Това са основно производствено-складови и научно-производствени зони, исторически обособили се на територията на гр.София около железопътните ареали и основните входно-изходни транспортни артерии.

Оценките са обработени с помощта на ГИС софтуер, чрез който са ранжирани зоните и са изработени аналитични схеми по различни показатели – брой високи оценки (3 т.), средна оценка и стандартно отклонение (Приложение 2, Приложение 3). *Всички изследвани територии с потенциал за икономическо развитие покриват минималните изисквания в Методическите насоки да отговарят на поне 3 от критериите за този тип зони.* Анализът на резултатите и графичните материали показват наличието на две големи териториални концентрации на зони с висок инвестиционен и пространствен потенциал. Резултатите не са изненадващи – в голяма степен тези концентрации съвпадат с двете най-големи производствени структури на територията на гр.София: т.нар. Югоизточен индустриален район и Северния индустриален район.

Първата голяма концентрация на територии с най-голям потенциал за икономическо развитие включва следните производствени зони в югоизточната част на града:

- ✓ НПЗ Искър (Юг и Север);
- ✓ СПЗ Слатина (Юг и Север);
- ✓ м. Кърво;
- ✓ БАН – 7-ми 11-ти км.

Към тези територии могат да се добавят и следните непосредствено прилежащи зони с малко по-нисък инвестиционен и пространствен потенциал:

- ✓ НПЗ Изток;
- ✓ БАН – 4-ти км.

Близостта на тези територии до Летище София, Автомагистрала Тракия и Околовръстен път, добрата транспортна достъпност до центъра на града по бул. “Цариградско шосе“, както и наличието на големи свободни незастроени терени, ги прави много привлекателни за инвестиции и развитие на големи нови проекти – логистични паркове, бизнес и търговски центрове, хотели, производствени и складови





бази и др. Същевременно в тези зони съществуват многобройни стари производствени предприятия, нуждаещи се от реконструкция и обновяване на техническата инфраструктура и/или пререструктуриране. В тази територия има и висока концентрация на високотехнологични и научно-изследователски дейности – двата комплекса на БАН, много фирми в областта на информационните и комуникационни технологии и др. В тази територия ще бъде изграден и първия високотехнологичен парк в България – София Тех Парк – на бившия военен терен в м.Кърво (4-ти километър). Комбинацията от икономически и инвестиционен потенциал, наличието на терени за пререструктуриране и строителство на зелено, както и на необходимост от обновяване на съществуващата и изграждане на нова техническа инфраструктура, правят тези територии изключително подходящи за включване в такъв тип зона за въздействие.

Втората голяма концентрация на територии с най-голям потенциал за икономическо развитие включва следните производствени зони в северната част на гр.София:

- ✓ Задгаров район;
- ✓ Военна рампа (Запад и Изток);
- ✓ Илиянци (Запад и Изток).

Към тези територии биха могли да се добавят и съседните пространствено свързани производствени зони:

- ✓ НПЗ Захарна фабрика – Орион
- ✓ НПЗ Хаджи Димитър – Малашевци.

Това включва едни от най-големите и най-старите производствени територии в София, исторически обособили се около и северно от главния железопътен ареал. Макар и непривличащи толкова инвестиции, както зоните в югоизточната част на София, тези територии имат също много висок икономически и пространствен потенциал за икономическо развитие. Тук са едни от най-големите предприятия в София. Реализирането на комплексни интервенции за подобряване на физическата и бизнес среда на зоната ще увеличи нейния потенциал и интерес за инвеститорите за нови производствени локализации с висок икономически ефект, а от друга страна ще съдейства за подобряване и повишаване на икономическите резултати на действащите в нея фирми и предприятия.

2.7. Оценка на зоните за публични функции с висока обществена значимост

Оценката на състоянието на обществените зони се извършва върху предварително подбрани територии, които са дефинирани като публични и са с висока обществена значимост. При извършване на оценката на градската структура, необходима за определяне на зоните за въздействие, трябва да се има предвид, че културното наследство на София се разглежда в контекста на обществените зони в столицата. Тази оценка е на база основен критерий „концентрация” на обекти на културно-историческото наследство (КИН) в дадените зони на публични функции с висока обществена значимост.

2.7.1. Метод на оценка





Използваните методи на оценка включват: оглед на зоните, експертна оценка по ключови критерии, отчитане на мнението на районните администрации за проблемите и потенциалите на зоните чрез интервюта, сравнителен анализ, метод на изключването, документален анализ.

Обект на оценка са общо 20 зони. Използвани са следните критерии за експертна оценка по тристепенна скала:

1. Преобладаваща част от сградния фонд са сгради с административни и обществени функции
2. Наличие на пешеходни и публични пространства с висока обществена значимост
3. Концентрация на обществено значимо културно историческо наследство, в това число публични пространства, ансамбли, сгради и места
4. Наличие на характерна градска среда (сгради, пространства, елементи), определящи образа на града за граждани и посетители
5. Липсващи или лошо състояние на съществуващи системи на техническата инфраструктура, улични, тротоарни и алейни настилки
6. Неизградени, неблагоустроени, необзаведени или в лошо състояние елементи на градската жизнена среда (озеленени площи за широко обществено ползване, зони за отдих, улично и алеино осветление)
7. Незадоволително състояние на сградния фонд с административни и обществени функции
8. Ниска степен на енергийна ефективност на сградния фонд

Имайки пред вид спецификата при оценка на тези зони, които са и с преобладаваща концентрация на културни ценности се използва следната методика:

- Лични наблюдения и теренни обхождания. На място са посетени основната част от археологическите обекти, разкрити през последните няколко години на територията на София, както и тези, чието археологическо проучване е финализирано до някакъв етап, но върху тях не са извършени консервационно-реставрационни работи. Направен е оглед и на:
 - по-голямата част от обектите, идентифицирани като недвижими културни ценности (НКЦ), от ново време;
 - обекти в ансамбъл, които попадат в охранителните зони на недвижими културни ценности;
 - обекти, с потенциал на НКЦ, от периода на НРБ.
- Анализ на литературни източници. Някои от обектите, идентифицирани като недвижимо културно наследство, са разположени в ареали, които до момента не създават условия за тяхната изява. Единствената възможност за оценка в тези случаи е анализ на различни научни публикации и литературни източници. Не бива да се забравя и нематериалното наследство, чието проучване и анализиране е възможно само след преглед основно на писмени данни.





- Сравнителен анализ по предварително подбрани критерии. При наличието на голям брой недвижими културни ценности, при това от различни исторически периоди, е необходимо анализирането и сравняването им по следните показатели:
 - ✓ *Степен на проученост:* ниво до което са достигнали археологическите и/или исторически проучвания на обекта;
 - ✓ *Физическо състояние на обекта:* много често аварийното физическо състояние е причината, поради която се унищожава културната ценност. Това води до необходимост от изясняване на реалното физическо състояние на обекта;
 - ✓ *Наличие на юридическа защита;*
 - ✓ *Степен на консервационно-реставрационната намеса:* ниво и качество на проведените работи по опазване на културната ценност;
 - ✓ *Степен на съхраненост на оригинала:* ниво на запазеност на автентичната субстанция на културната ценност и възможността ѝ тя да бъде съхранена;
 - ✓ *Степен на значимост на обекта/обектите от архитектурна, конструктивна, историческа или др.(съобразено със Закона за културното наследство) гледна точка – оценка стойността на обекта в зависимост от различни научни направления;*
 - ✓ *Степен на социализация на обекта/обектите-ниво на адаптация на обекта, неговата четимост и разбиране от непрофесионалистите, атрактивно и адекватно за ХХІ век експониране.*

2.7.2. Източници на информация

При оценката на публичните зони на въздействие е използван дългогодишния практически опит на членовете на екипа на ИПГВР в работата им за София като урбанисти, архитекти и инженери. Използвани са и следните източници на информация:

- Стратегически документи за развитие на София
- ОУП на гр. София
- Закон за културното наследство (ДВ бр. 19/2009 г.);
- Становища на районни администрации - протоколирани интервюта, проведени през юни, юли 2012
- Резултати от работа на фокус групи, проведени от екип ИПГВР – април 2012;
- Кръгла маса и уъркшоп – Архитекти за София, Project for Public Spaces, СО – юни 2011 с тема: „Стратегия за публичните пространства на София”;
- 41 годишна конференция на IUFA (International Urban Fellows Association) с участие на СО – юни 2012 с основна тема „Нови политики на управление на публичните пространства на София”;
- Данни и архив на НИИКН - Списъци на единичните обекти и териториите, притежаващи статут на недвижими културни ценности на територията на Столична Община;
- Специализирани публикации в изданията на НАИМ при БАН, свързани с археологическите проучвания в София.





2.7.3. Резултати от оценката на урбанистичните единици

Резултатите от оценките на зоните на публични функции с висока обществена значимост са анализирани с помощта на Географска информационна система, като са изработени аналитични схеми и интегрални оценки по два показателя – брой покрити критерии и осреднена оценка по всички критерии. *Всички изследвани територии за публични функции покриват минималните изисквания в Методическите насоки да отговарят на поне 3 от критериите за този тип зони.* По отношение на брой покрити критерии и степен на покриване на критериите, както и мащаб и значение за града, могат да се открият следните територии:

- Център
- Парк Борисова градина
- Южен парк
- Западен парк
- Северен парк
- Студентски град

Централната градска част, която обхваща части от районите „Средец“, „Триадица“, „Възраждане“ и „Оборище“, е с най-голяма концентрация на обекти които са недвижими културни ценности. Не без значение за оценката е фактът, че това е територията на София с най-голямо културно напластяване – материално и нематериално. За съжаление една голяма част от археологическите обекти, които са идентифицирани като НКЦ, все още се проучват и върху тях не са проведени дейности по опазването им. Аналогична е ситуацията свързана с дейностите по адаптация на НКЦ – в случаите, когато е проведена, са единични примерите когато тя е адекватна на тенденциите в тази област. В централната градска част попадат и повечето от сградите и ансамбли, представители на различни архитектурни европейски стилове от 19 и 20 век.

Останалите четири зони са паркове и са на практика монофункционални като естествено се характеризират с минимален сграден фонд и минимална инфраструктура. Отчетен е фактът, че зоната на Южен парк е също с висока концентрация на НКЦ. Южният парк е ценност на парковото и градинско изкуство, а руините на Късноантичния мавзолей и раннохристиянските базилики – недвижими културни ценности. По отношение на опазването на НКЦ в района не са проведени никакви дейности, обектите се рушат, не са адаптирани и социализирани. Сходно е състоянието и на парк Борисова градина – ценност на парковото и градинско изкуство и като такъв, заедно с част от постройките на неговата територия, попада сред зоните със средна степен на концентрация на НКЦ.

Могат да бъдат изтъкнати и следните факти:

Зона Център граничи с Парк Борисова градина и с Южен парк, което е обусловено от следните фактори:

- Естествената историческата еволюция на града от център към периферия





- Естествената ориентация в развитието на града по посока Витоша, природен феномен за София
- Урбанистичното планиране от началото на 20 век досега, превърнало тези два фактора в определящи за съвременната градска структура на София.

2.7.4. Обобщени изводи от оценката, адресирани към получените резултати

Зони Център и Студентски град са единствените зони с публична значимост за град София, съчетаващи многообразие от публични функции с функция обитаване, с налична концентрация на недвижими културни ценности и представляват относително хомогенна градска територия с отчетливо изразен характер. Двете зони са много различни, както по отношение на генезиса си, на размера и характера, така и по отношение на структурата на населението и на основните фондове. И двете зони концентрират крупна за мащабите на София урбанистична проблематика, като същевременно притежават и висок потенциал за градско възстановяване и развитие.

При определяне на зоната за публични функции с голяма обществена значимост авторският колектив отчита допълнително още следните обстоятелства:

- Настоящият ИПГВР за град София е първият по рода си;
- Зона Център на практика отразява комплексна урбанистична проблематика, еволюирала и напластявала се в период на повече от 2000 години;
- Зона Център е еднакво значима за цялото население на София;
- Тя представлява лицето на София и дава първите и най-трайни впечатления за града;
- Сградният фонд обхваща едни от най-старите обекти за града;
- Зона Център включва основните публични пространства, пешеходни улици и зони, както и на практика всички значими публични сгради и места;
- Зона Център е с висока степен на концентрация на недвижимо културно наследство от национално и наднационално значение, както и на нематериално такова. Това е даденост, с която София се отличава като град-столица не само у нас, но и на картата на Европа и света;
- Зона Център е пресечна зона за всички системи на градската инфраструктура;
- Зона Център представлява безпрецедентна, не само за София, мултикултурна, мултиетническа и мултирелигиозна среда.

Именно поради всичко това екипът на ИПГВР София, безалтернативно препоръчва Зона Център като зона за въздействие за публични функции с висока обществена значимост. Предвид на естествената свързаност на Зона Център с Парк Борисова Градина и Южен Парк, препоръчваме публичната зона на въздействие да се разшири и обхване не само Зона Център, но и споменатите два парка, граничещи с нея и най-важни места в столицата за широко обществено ползване. Обединяването на двата взаимно допълващи се типа публични зони не само не е в противоречие с Методиката, но намира своята аргументация в основополагащите идеи на ИПГВР.





2.8. Резултати от интегралната оценката на урбанистичните единици – определяне на потенциални територии за градско възстановяване и развитие

На базата на оценките по всички критерии, с помощта на Географска информационна система, са изработени аналитични схеми по два показателя:

- Брой изпълнени критерии (Приложение 2)
- Осреднена оценка и стандартно отклонение (Приложение 3)

За социалните зони тези схеми са изработени за всяка група критерии, а за зоните за икономическо развитие и зоните за публични функции – за всички критерии за съответния тип зона. Схемите показват графично натрупване на разнообразни проблеми в определени територии. Така са определени множество структурно обособени части от градската територия, в които има наслагване на разнородни проблеми и необходимост от целенасочено въздействие.

Съгласно Методическите насоки, зоните с преобладаващ социален характер трябва да покриват най-малко по един критерий от всяка група – състояние на техническа инфраструктура и околна среда; социално-икономически фактори; физически и икономически параметри на жилищния фонд. Зоните с потенциал за икономическо развитие и зоните за публични функции с висока обществена значимост трябва да покриват най-малко 3 от критериите за съответния тип зона.

Урбанистичните единици, които покриват минималните изисквания в Методическите насоки, представляват потенциални територии за градско възстановяване и развитие (Приложение 4). *Всички изследвани територии с потенциал за икономическо развитие и за публични функции с висока обществена значимост покриват минималните изисквания в Методическите насоки да отговарят на поне 3 от критериите за съответния тип зони.* По отношение на зоните с преобладаващ социален характер, обаче, голяма част от териториите не покриват минималните изисквания в Методическите насоки, тъй като не покриват поне по един критерий от всяка група критерии. Например, голяма част от южните квартали на София не отговарят на минималните изисквания за зони за въздействие. Въпреки, че много от тях имат проблеми с инфраструктурата, те не покриват социално-икономическите критерии, тъй като в тях живее относително по-богато население. За сметка на това, северните и голяма част от западните и източните райони на града представляват потенциални територии за градско възстановяване и развитие, тъй като в тях се натрупват освен проблеми с инфраструктурата, също социално-икономически проблеми, както и недобро състояние на жилищния фонд. Резултатите не са изненадващи – всички анализи на пространствената структура на София констатираат значителен дисбаланс в качеството на средата между северните и южните територии. Много от стратегическите планови документи за развитие на Столицата заявяват цели, свързани с намаляване на този дисбаланс и приоритетно развитие на Северния град. Интегрираният план за градско възстановяване и развитие на София може да се превърне в решаващия фактор за реализация на тези стратегически цели.





3. Определяне на зони за приоритетна намеса.

На базата на идентифицираните потенциални територии за градско възстановяване и развитие, са определени по-големи компактни териториални структури – зони за приоритетна намеса. Всяка зона за приоритетна намеса представлява възможна зона за възстановяване и развитие.

Зоните за приоритетна намеса включват няколко урбанистични единици. Целта е да се получат по-големи компактни структури със сходни характеристики и концентрация на разнообразни проблеми. При определяне на териториите, които попадат в зони за намеса, предимство имат урбанистичните единици с по-висока интегрална оценка от анализа – които отговарят на повече на брой критерии и/или с по-висока степен на покриване на критериите (по-висока средна оценка по групи критерии). За определяне на зоните за приоритетна намеса за всеки вид са взети предвид и следните допълнителни критерии:

Зони с преобладаващ социален характер:

- Компактност и големина на зоната
- Брой засегнато население
- Възможности за синергичен ефект
- Концентрация на проблеми

Зони с потенциал за икономическо развитие:

- Компактност и големина на зоната
- Общоградско значение
- Възможности за синергичен ефект
- Концентрация на икономически дейности

Зони за публични функции с висока обществена значимост:

- Компактност и големина на зоната
- Общоградско значение
- Възможности за синергичен ефект
- Концентрация на публични функции

С тези допълнителни критерии се цели максимален ефект и обществена значимост на очакваните резултати от обновяването, комбинирани с постигането на синергичен ефект от интегрирането на разнообразни проекти и възможности за концентрация на ресурси. Поради тази причина от зоните със социален характер са отпаднали някои по-малки периферни територии, с относително малко население, пространствено откъснати от останалите жилищни територии, за сметка на територии с по-голямо население, пространствено свързани с други подобни територии, така че да образуват голяма монолитна зона. Поради аналогични съображения, от зоните с потенциал за икономическо развитие и зоните за публични функции с висока обществена значимост отпадат по-малки и/или периферни територии, които не могат да образуват голяма компактна зона със съседни такива.





Зоните за приоритетна намеса са показани в Приложение 5. Предложени са:

- 5 зони с преобладаващ социален характер:
 - Североизток – Хаджи Димитър, Сухата река, Васил Левски, Левски В, Левски Г, Христо Ботев;
 - Северозапад – Обеля, Връбница, Надежда, Свобода, Лев Толстой, Триъгълника, Модерно предградие;
 - Запад – Красна поляна, Разсадника, Западен парк, Илинден, Гевгелийски, Света Троица, Фондови жилища, Захарна фабрика, Факултета;
 - Югозапад – Овча купел 1, Овча купел 2;
 - Югоизток – Дружба 1, Дружба 2.
- 2 зони с потенциал за икономическо развитие:
 - Изток – НПЗ Искър, СПЗ Слатина, Къро, БАН 4-ти км, 7-ми – 11-ти км.
 - Север – НПЗ Илиенци, НПЗ Военна рампа, Задгаров район
- 1 зона с публични функции с висока обществена значимост:
 - Център – ЦГЧ, Южен парк, Борисова градина

Тези зони са подложени на широко обществено обсъждане, социологически проучвания, експертни и политически дискусии, за да се определи окончателния списък със зони за въздействие, който трябва да се одобри от Столичния общински съвет.

4. Предложение за зони за въздействие

Броят, размерът и обхватът на зоните за въздействие са определящи за реализацията на ключовите цели на ИПГВР като концентрация на ресурси, синергичен ефект, обществена значимост и мащаб на очаквания ефект от обновяването на общоградско ниво. Твърде големият размер на зоните за въздействие ще доведе до разпиляване на ресурси и слаба синергия между отделните проекти и инвестиции. От друга страна, твърде малкия размер на зоните би могъл да ограничи ефекта от обновяването. Трябва да се имат предвид и допълнителни съображения, като:

- Потенциалът на дадена зона да стане „знакова“ за града. Резултатите от обновяването в избраните зони за въздействие ще промотират визията и стратегическите цели за развитие на София.
- Готовност от страна на заинтересовани страни за съучастие в изпълнението на проекта. Това е от изключително значение не само за успешната реализация на предвидените проекти, но и за развитието им след края на програмния период.
- Синергичният ефект от взаимодействието на всяка една зона с останалите. Спецификата е да се търси общ пакет от зони, т.е. изборът на зона да се разглежда в контекста на другите две.





Конкретният териториален обхват на зоните трябва да се съобрази и с разполагаемите финансови, времеви и кадрови ресурси и потенциални партньорства, достатъчни за реализация на предвидените инвестиционни проекти.

Със сигурност, милионен град като София не може и не бива да се ограничава само с 3 броя зони за въздействие. Това е ясно на всеки, който познава проблемите и нуждите на Столичния град. Методическите насоки не ограничават броя на зоните в един град и нищо не пречи на общината да възложи и разработи повече зони за въздействие в допълнение към трите задължителни по Договора за безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Регионално развитие“. Консултациите, които Столична община и екипът за разработване на ИПГВР провеждат с МРРБ, дават основание да се очаква, че Управляващият орган ще подкрепи едно подобно разбиране. Нещо повече – вероятно УО ще подкрепи определянето в ИПГВР на гр. София на проекти за техническа и транспортна инфраструктура от общоградско значение, надхвърлящи границите на определена зона за въздействие или осигуряващи връзки между отделните зони, като например големи транспортни артерии, линии на метро, трамвай и др., които са важни за успеха на реализацията на проектите за градско възстановяване в зоните за въздействие.

На базата на тези проучвания и консултации, разработващият екип предлага следния обхват на ИПГВР (Приложение 6):

- **4 линейни обекта от общоградско значение**
 - Бул. „Източна тангента“
 - Бул. „Западна тангента“
 - Бул. „Тодор Каблешков“
 - Трети метродиааметър
- **3 зони за въздействие с преобладаващ социален характер**
 - **Североизток** – Хаджи Димитър, Сухата река, Васил Левски, Левски В, Левски Г, Христо Ботев;
 - **Северозапад** – Обеля, Връбница, Надежда, Свобода, Лев Толстой, Триъгълника, Модерно предградие;
 - **Запад** – Красна поляна, Разсадника, Западен парк, Илинден, Гевгелийски, Света Троица, Фондови жилища, Захарна фабрика, Факултета;
- **2 зони за въздействие с потенциал за икономическо развитие:**
 - **Изток** – НПЗ Искър, СПЗ Слатина, Кърво, БАН 4-ти км, 7-ми – 11-ти км.
 - **Север** – НПЗ Илиенци, НПЗ Военна рампа, Задгаров район
- **1 зона за въздействие с публични функции с висока обществена значимост:**
 - **Център** – ЦГЧ, Южен парк, Борисова градина

Колективът, разработващ ИПГВР счита, че предложената формула 4-3-2-1 (4 общоградски линейни обекта, 3 социални зони, 2 икономически и 1 обществена) е





оптимална за гр.София от гледна точка брой, размер и териториален обхват на зоните за въздействие, съобразно очакваните финансови, времеви и кадрови ресурси. Тя дава възможност за постигане на максимален синергичен ефект, както в рамките на отделните зони, така и при взаимодействието между отделните зони на общоградско ниво. Предложената формула включва:

- ✓ Най-важните транспортни проекти на общоградско ниво, предвидени за реализация през следващия програмен период;
- ✓ Най-проблемните жилищни комплекси по отношение качеството на жизнената среда в северните и западните части на града;
- ✓ Двата най-големи ромски квартала – Факултета и Христо Ботев;
- ✓ Двете най-големи промишлени територии в компакния град – Северния промишлен район и Източния промишлен район – в които е концентрирана голяма част от съществуващата индустриална база на града и с най-голям потенциал за развитие на модерни производства и научно-изследователски дейности;
- ✓ Най-големите градски паркове – Борисова градина, Южен парк, Западен парк, Северен парк, последните два – неразделна част от средата за обитаване;
- ✓ Главният градски център, концентриращ функции и дейности с национално значение и уникално културно историческо наследство със световна значимост.

По този начин предложеният обхват на зоните за въздействие ще допринесе за изпълнението на ключови цели за развитието на града:

- **Реализиране на важни инфраструктурни проекти от общоградско значение.** Предложените три транспортни артерии ще осигурят така липсващия на града втори транспортен ринг и важни тангенти в източна и западна посока, които ще завършат градската транспортна мрежа на макро-структурно ниво. Третият диаметър на метрото ще завърши схемата на метрополитена, като ще му позволи да функционира като система, покриваща цялата територия на града. На практика, тези 4 проекта ще осигурят липсващите елементи от транспортния „скелет“ на града.
- **Намаляване на пространствения дисбаланс в развитието на града.** Разликата в качеството на жизнената среда между северните и южните територии, и отчасти между западните и източните райони, е един от проблемите на София на макро-структурно ниво, който дълго чака своето решение. Развитието на „Северния град“ е една от заявените цели на редица планови и стратегически документи – Общ устройствен план, Общински план за развитие, Областна стратегия за развитие и др.ИПГВР ще даде възможност за реализацията на тази стратегическа цел, чрез концентрация и интеграция на различните политики, инструменти и планови ресурси в предложените зони за въздействие.
- **Стимулиране на икономическия и иновационен потенциал на града.** Развитието на модерна икономическа структура, базирана на знанието и иновациите, е също цел, заявена във всички стратегически документи. Осъществяването на комплексни интервенции за подобряване на физическата и бизнес среда ще допринесе за повишаване на конкурентоспособността на





съществуващите предприятия и ще подобри инвестиционната атрактивност на София за привличане на нови производства. Включването в зоните за въздействие територията на БАН и реализацията на проекти, като София Тех Парк, ще допринесе за подобряване на връзките между науката и бизнеса, може да привлече водещи световни технологични компании в София, както и да стимулира развитието на местни иновативни фирми.

- **Валоризиране на уникалното културно-историческо наследство на града и „отключване“ на туристическия му потенциал.** Центърът често определя образа на един град за жители и гости. В случая на столица, той представлява „лицето“ на страната. Центърът на София крие огромен неизследван и неизползван потенциал – нейното недвижимо културно наследство от различни епохи, уникално съчетание на култури и религии, хилядолетна история. Разкриването и социализирането на това наследство, интегрирането му в цялостна система от публични пространства и пешеходни зони, съчетано с добре планирана туристическа стратегия и глобален маркетинг могат да поставят София на световната туристическа карта.

Всички тези цели са амбициозни, но реалистични в прогнозния период на ИПГВР, и ще допринесат за реализацията на Визията за развитие на София 2020.

5. Избор на зони за въздействие

Предложените от разработващия екип зони за въздействие бяха подложени на социологическо проучване, обществено обсъждане и политически дискусии в Столичния общински съвет.

Представителното социологическо проучване показва, че предпочитанията на софиянци за приоритетна зона за въздействие е към зона Северозапад, на второ място се класира зона Североизток, а на трето – зона Запад. Първите две зони (Северозапад и Североизток) се оценяват най-неблагоприятно и са най-непривлекателни, като място за живеене. Аналогични резултати се получиха и от анкетното проучване сред участниците в общественото обсъждане, което в голяма степен съпада с мнението на жителите на София, както и с експертното мнение на екипа.

На проведеното обществено обсъждане беше направено предложение зоните Северозапад и Запад, които са непосредствено прилежащи една до друга и притежават сходни характеристики и проблеми, да бъдат обединени в една голяма зона, която да бъде приоритетна зона за въздействие от тип социална.

В процеса на дискусии в комисиите на Столичния общински съвет беше предложено като допълнителна зона за публични функции да бъде добавен и Студентски град, като специфична територия, концентрираща функции на висшето образование от национално значение, както и други обекти от общоградско значение. Зоната отговаря на критериите и изискванията на Методическите насоки за зона за публични функции с висока обществена значимост.





В крайна сметка, след оживени дискусии, на извънредно заседание проведено на 20.09.2012 г., Столичният общински съвет прие с огромно мнозинство следния окончателен списък на зони за въздействие за гр.София (Приложение 7):

- **2 зони за въздействие с преобладаващ социален характер**
 - **С1 (Северозапад-Запад)** – Обеля, Връбница, Надежда, Свобода, Лев Толстой, Триъгълника, Модерно предградие, Красна поляна, Разсадника, Западен парк, Илинден, Гевгелийски, Света Троица, Фондови жилища, Захарна фабрика, Факултета;
 - **С2 (Североизток)** – Хаджи Димитър, Сухата река, Васил Левски, Левски В, Левски Г, Христо Ботев.
- **2 зони за въздействие с потенциал за икономическо развитие:**
 - **И1 (Изток)** – НПЗ Искър, СПЗ Слатина, Къро, БАН 4-ти км, 7-ми – 11-ти км.
 - **И2 (Север)** – НПЗ Илиенци, НПЗ Военна рампа, Задгаров район
- **2 зони за въздействие за публични функции с висока обществена значимост:**
 - **О1 (Център)** – ЦГЧ, Южен парк, Борисова градина
 - **О2 (Студентски град)** – Студентски град
- **4 линейни обекта от общоградско значение**
 - Бул.“Източна тангента“
 - Бул. „Западна тангента“
 - Бул.“Тодор Каблешков“
 - Трети метродиаметър

Трите основни зони за въздействие (С1, И1 и О1) покриват 25% от територията и 24% от населението на гр.София. Общо трите основни и трите допълнителни зони за въздействие покриват 34% от територията и 35% от населението на гр.София. Тези цифри не включват работещите в зоните за икономическо развитие, както и работещите и посещаващите центъра на Столицата – т.е. практически всички софиянци ще бъдат засегнати от въздействието на ИПГВР.





Европейски фонд за регионално развитие

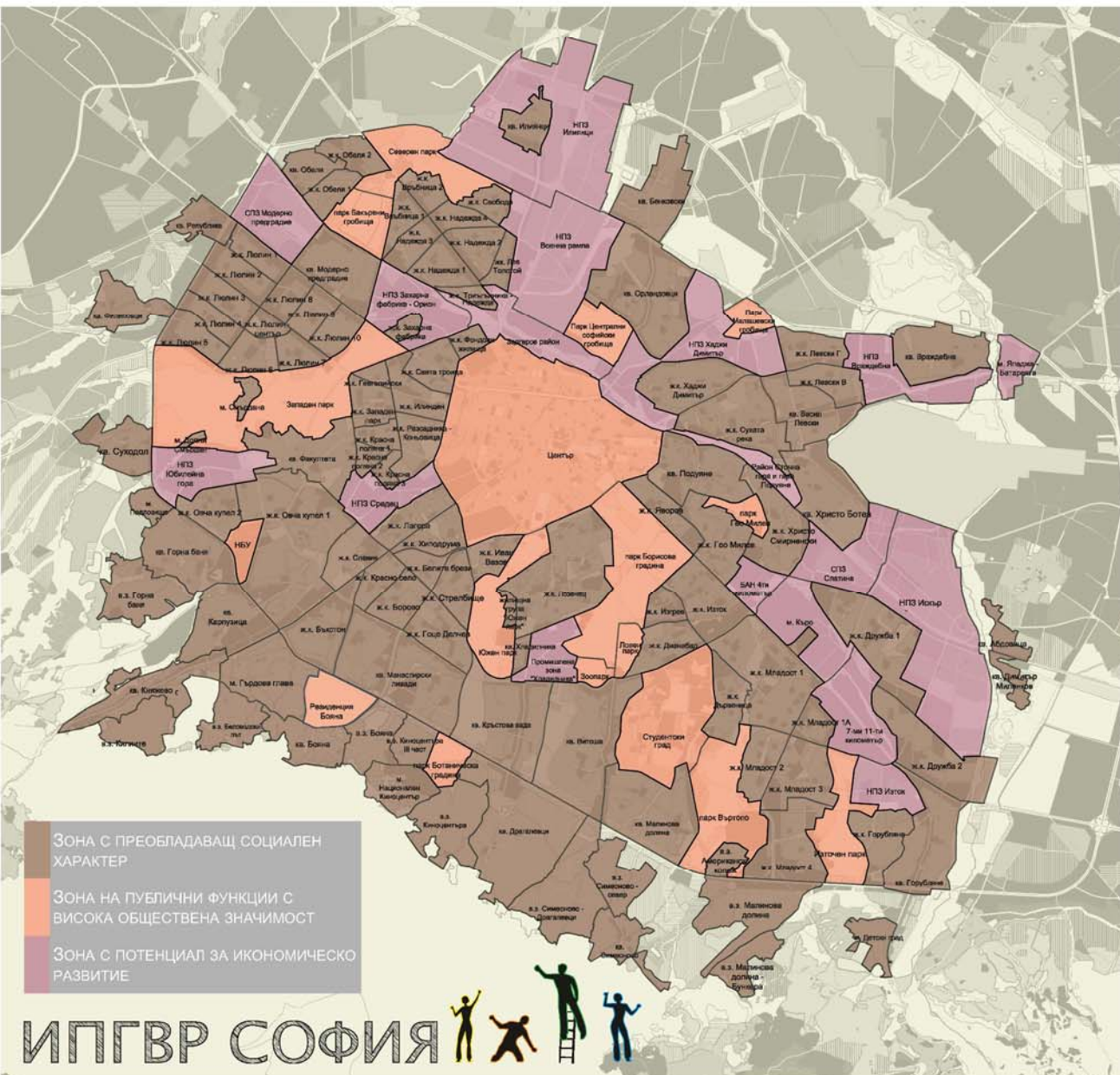
ИЗГОТВЯНЕ НА ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД СОФИЯ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие, Държавния Бюджет на Република България и Бюджета на Столична община

ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
"РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ"
2007-2013
www.bgregio.eu
Инвестираме
във Вашето бъдеще!



УРБАНИСТИЧНИ СТРУКТУРНИ ЕДИНИЦИ ЗА ОЦЕНКА НА ТЕРИТОРИЯТА



ЗОНА С ПРЕОБЛАДАВАЩ СОЦИАЛЕН ХАРАКТЕР

ЗОНА НА ПУБЛИЧНИ ФУНКЦИИ С ВИСОКА ОБЩЕСТВЕНА ЗНАЧИМОСТ

ЗОНА С ПОТЕНЦИАЛ ЗА ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ



КРИТЕРИИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЗОНИ ЗА ВЪЗДЕЙСТВИЕ

ЗОНИ С ПРЕОБЛАДАВАЩ СОЦИАЛЕН ХАРАКТЕР

I ГРУПА КРИТЕРИИ: Състояние на техническата инфраструктура и околната среда

- Висока или лоша състояние на съществуващата система на техническата инфраструктура:
 - Водоснабдяване
 - Канализация
 - Електроенергия
 - Телефонна мрежа
 - Транспорт
 - Други услуги
- Висока или лоша състояние на съществуващата система на транспортната инфраструктура, улени, тротоари и зелени настилки
- Висока или недостатъчно развити елементи на МОПТ (разнони маршрутни линии и свързаната с тях инфраструктура)
- Неизградени, неизползувани, необзаводени или в лоша състояние елементи на градската зелена среда (зелени площи и зони за обществено ползване, изкуствено пространство, детски площадки, улени и алени осветления)
- Средна с нарастващи екологични параметри:
 - Високо качество на атмосферния въздух и наличие на достатъчно зеленина
 - Проблеми, свързани с замърсяване на повърхностна вода, наводнения и високи нива на подпочвени води
 - Проблеми, свързани с наличие на потенциални опасности, дължащи се на неотчетени опасности, дължащи се на наличие в близост до опасни обекти и инсталации
 - Наличие на достатъчно зеленина

II ГРУПА КРИТЕРИИ: СОЦИАЛНО-ИКОНОМИЧЕСКИ

- Високо ниво на бедност и изолация
- Високо ниво на производствена безработица
- Неадекватни демографски показатели (висока смъртност, по-ниска плодородност на жените, нарушена образователна структура, провалено много бр. членове на едно домакинство и др.)
- Ниско ниво на икономически развитие
- Преобладаваща част от населението са етнически, мажоритарни групи или мигранти, бегълци
- Ниски стандарти на образование, голям брой ученици, които запустят градивното училище
- Ниска степен на социално ефективност на градския фонд
- Високо ниво на престъпност и нарушаване на обществения ред

III ГРУПА КРИТЕРИИ: ФИЗИЧЕСКИ И ИКОНОМИЧЕСКИ ПАРАМЕТРИ НА ИЛДЪЩАЯ ФОНД

- Наличие на жилищен фонд, разположен в различни типове многоетажни жилищни сгради, сгради на индустриален блок, с потенциал от обочаване
- Други жилищни сгради построени преди повече от 20 години
- Лоша състояние на сградния фонд
- Ниски цени на недвижимата собственост

ЗОНИ С ПОТЕНЦИАЛ ЗА ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ

- Концентрация на икономически дейности
- Наличие на инвестиционен интерес
- Наличие на свободни (неуловени или изоставени) терени в границите на зоната
- Наличие на транспортна инфраструктура, изградена или в обноваване, развита или в изграждане
- Високо качество на техническата инфраструктура, улени, тротоари и зелени настилки
- Високо качество на транспортната инфраструктура, улени, тротоари и зелени настилки
- Наличие на достатъчно развити елементи на МОПТ (разнони маршрутни линии и свързаната с тях инфраструктура)
- Неизградени, неизползувани, необзаводени или в лоша състояние елементи на градската зелена среда (зелени площи и зони за обществено ползване, изкуствено пространство, детски площадки, улени и алени осветления)
- Наличие на достатъчно зеленина
- Средна с нарастващи екологични параметри:
 - Високо качество на атмосферния въздух и наличие на достатъчно зеленина
 - Проблеми, свързани с замърсяване на повърхностна вода, наводнения и високи нива на подпочвени води
 - Проблеми, свързани с наличие на потенциални опасности, дължащи се на неотчетени опасности, дължащи се на наличие в близост до опасни обекти и инсталации
 - Наличие на достатъчно зеленина

ЗОНИ НА ПУБЛИЧНИ ФУНКЦИИ С ВИСОКА ОБЩЕСТВЕНА ЗНАЧИМОСТ

- Преобладаваща част от сградния фонд са сгради с административна и обществена функция
- Наличие на жилищни и публични пространства с висока обществена значимост
- Концентрация на обществени функции, историческо наследство, в това число публични пространства, ансамбли, сгради и места
- Наличие на характерна градска среда (сгради, пространства, елементи), определящи образа на "лицето" на града и идентичността
- Висока или лоша състояние на съществуващата система на техническата инфраструктура, улени, тротоари и зелени настилки
- Високо качество на техническата инфраструктура, улени, тротоари и зелени настилки
- Високо качество на транспортната инфраструктура, улени, тротоари и зелени настилки
- Наличие на достатъчно развити елементи на МОПТ (разнони маршрутни линии и свързаната с тях инфраструктура)
- Неизградени, неизползувани, необзаводени или в лоша състояние елементи на градската зелена среда (зелени площи и зони за обществено ползване, изкуствено пространство, детски площадки, улени и алени осветления)
- Наличие на достатъчно зеленина
- Средна с нарастващи екологични параметри:
 - Високо качество на атмосферния въздух и наличие на достатъчно зеленина
 - Проблеми, свързани с замърсяване на повърхностна вода, наводнения и високи нива на подпочвени води
 - Проблеми, свързани с наличие на потенциални опасности, дължащи се на неотчетени опасности, дължащи се на наличие в близост до опасни обекти и инсталации
 - Наличие на достатъчно зеленина

ИПГВР СОФИЯ



ОБЕДИНЕНИЕ • СОФИЯ XXI • ДЗЗД
НЦТР • УРБИТАТ • ИНФРАПРОЕКТ КОНСУЛТ
СОФИЯ 1000, УЛ. "АПАБИН" 16-20, ТЕЛ: 02/980 03 08, ФАКС 02/980 03



КРИТЕРИИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЗОНИ ЗА ВЪЗДЕЙСТВИЕ



ЗОНИ С ПРЕОБЛАДАВАЩ СОЦИАЛЕН ХАРАКТЕР

I ГРУПА КРИТЕРИИ: СЪСТОЯНИЕ НА ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА И ОКОЛНАТА СРЕДА

- Липсващи или лошо състояние на съществуващи системи на техническата инфраструктура
 - Вик**
 - Водоснабдяване
 - Битова канализация
 - Дъждовна канализация
 - Електро**
 - Осветление
 - Електрозахранване
 - Телефонизация
- Липсващи или лошо състояние на съществуващи системи на транспортната инфраструктура, улични, тротоарни и алейни настилки
 - Тротоари
 - Настилки
 - Алейни настилки
- Липсващи или недостатъчно развити елементи на МОПТ (редовни маршрутни линии и свързаната с тях инфраструктура)
- Неизградени, неблагоустроени, необзаведени или в лошо състояние елементи на градската жизнена среда (озеленени площи за широко обществено ползване, междублокови пространства, детски площадки, улично и алеино осветление)
- Среда с нарушени екологични параметри:
 - Влошено качество на атмосферния въздух и наличие на акустично замърсяване
 - Проблеми, свързани със замърсяване на повърхностни води, наводнения и високи нива на подпочвени води
 - Проблеми, свързани с активни или потенциални свлачища, добив на инертни материали, сеизмични явления и замърсяване на почвите с тежки метали и металоиди
 - Неблагоприятност на средата, свързана с микроклиматичен комфорт и степен на озелененост

II ГРУПА КРИТЕРИИ: СОЦИАЛНО – ИКОНОМИЧЕСКИ

- Високо ниво на бедност и изолация
- Високо ниво на продължителна безработица
- Незадоволителни демографски показатели (висока смъртност, по-ниска продължителност на живота, нарушена образователна структура, прекалено висок брой членове на едно домакинство и др.)
- Ниско ниво на икономически дейности
- Преобладаващата част от населението са етнически, малцинствени групи или имигранти, бегълци;
- Нисък стандарт на образование, голям брой ученици, които напускат преждевременно училище
- Ниска степен на енергийна ефективност на сградния фонд
- Високо ниво на престъпност и нарушения на обществения ред

III ГРУПА КРИТЕРИИ: ФИЗИЧЕСКИ И ИКОНОМИЧЕСКИ ПАРАМЕТРИ НА ЖИЛИЩНИЯ ФОНД

- Наличие на жилищен фонд, разположен в различни типове многофамилни жилищни сгради, строени по индустриален способ, с потребност от обновяване
- Други жилищни сгради построени преди повече от 20 години
- Лошо състояние на сградния фонд
- Ниски цени на недвижимата собственост.

КРИТЕРИИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЗОНИ ЗА ВЪЗДЕЙСТВИЕ



ЗОНИ С ПОТЕНЦИАЛ ЗА ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ

- Концентрация на икономически дейности
- Наличие на инвестиционен интерес
- Наличие на свободни (неусвоени или изоставени) терени в границите на зоната.
- Наличие на техническа инфраструктура, нуждаеща се от обновяване, рехабилитация или реконструкция.
 - Вик**
 - Водоснабдяване
 - Битова канализация
 - Дъждовна канализация
 - Електро**
 - Осветление
 - Електрозахранване
 - Телефонизация
 - Транспорт**
 - Тротоари
 - Настилки
 - Алейни настилки
- Необходимост от изграждане/доизграждане на довеждаща техническа инфраструктура, осигуряване на достъп до зоната
 - Вик**
 - Водоснабдяване
 - Битова канализация
 - Дъждовна канализация
 - Електро**
 - Осветление
 - Електрозахранване
 - Телефонизация
 - Транспорт**
 - Тротоари
 - Настилки
 - Алейни настилки
- Предвидени терени („на зелено“ - в смисъла на усвояването на нови терени за стопански дейности) в действащите устройствени планове за икономически/бизнес функции за развитие на производства и предприятия
- Среда с нарушени екологични параметри:
 - Влошено качество на атмосферния въздух и наличие на акустично замърсяване
 - Проблеми, свързани със замърсяване на повърхностни води, наводнения и високи нива на подпочвени води
 - Проблеми, свързани с активни или потенциални свлачища, добив на инертни материали, сеизмични явления и замърсяване на почвите с тежки метали и металоиди
 - Неблагоприятност на средата, свързана с миклоклиматичен комфорт и степен на озелененост

КРИТЕРИИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЗОНИ ЗА ВЪЗДЕЙСТВИЕ



ЗОНИ НА ПУБЛИЧНИ ФУНКЦИИ С ВИСОКА ОБЩЕСТВЕНА ЗНАЧИМОСТ

- Преобладаваща част от сградния фонд са сгради с административни и обществени функции
 - Наличие на пешеходни и публични пространства с висока обществена значимост
 - Концентрация на обществено значимо културно историческо наследство, в това число публични пространства, ансамбли, сгради и места
 - Наличие на характерна градска среда (сгради, пространства, елементи), определящи образа на града за граждани и посетители
- Липсващи или лошо състояние на съществуващи системи на техническата инфраструктура, улични, тротоарни и алейни настилки
- Вик**
 - Водоснабдяване
 - Битова канализация
 - Дъждовна канализация
 - Електро**
 - Осветление
 - Електрозахранване
 - Телефонизация
 - Транспорт**
 - Тротоари
 - Настилки
 - Алейни настилки
- Липсващи или недостатъчно развити елементи на МОПТ (редовни маршрутни линии и свързаната с тях инфраструктура)
 - Неизградени, неблагоустроени, необзаведени или в лошо състояние елементи на градската жизнена среда (озеленени площи за широко обществено ползване, зони за отдых, улично и алеино осветление)
 - Незадоволително състояние на сградния фонд с административни и обществени функции
 - Ниска степен на енергийна ефективност на сградния фонд
 - Среда с нарушени екологични параметри:
 - Влошено качество на атмосферния въздух и наличие на акустично замърсяване
 - Проблеми, свързани със замърсяване на повърхностни води, наводнения и високи нива на подпочвени води
 - Проблеми, свързани с активни или потенциални свлачища, добив на инертни материали, сеизмични явления и замърсяване на почвите с тежки метали и металоиди
 - Неблагоприятност на средата, свързана с миклоклиматичен комфорт и степен на озелененост



Европейски фонд за регионално развитие

ИЗГОТВЯНЕ НА ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД СОФИЯ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие, Държавния Бюджет на Република България и Бюджета на Столична община

ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА "РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ" 2007-2013

www.bgregio.eu

Инвестираме във Вашето бъдеще!

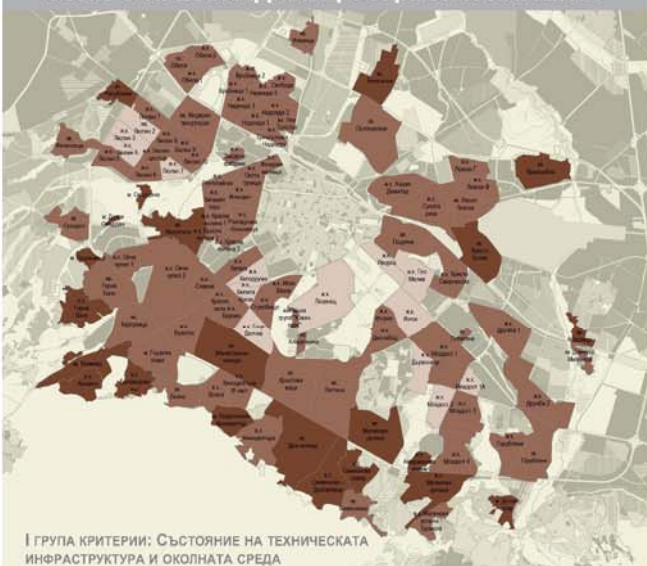


2



ИНТЕГРАЛНА ОЦЕНКА НА УРБАНИСТИЧНИ СТРУКТУРНИ ЕДИНИЦИ 1

ЗОНИ С ПРЕОБЛАДАВАЩ СОЦИАЛЕН ХАРАКТЕР



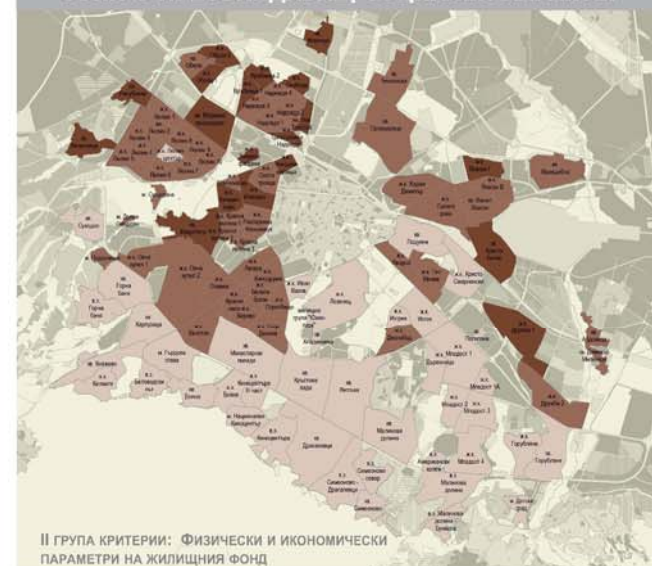
I ГРУПА КРИТЕРИИ: Състояние на техническата инфраструктура и околната среда

ЗОНИ С ПРЕОБЛАДАВАЩ СОЦИАЛЕН ХАРАКТЕР



II ГРУПА КРИТЕРИИ: Социално-икономически

ЗОНИ С ПРЕОБЛАДАВАЩ СОЦИАЛЕН ХАРАКТЕР



II ГРУПА КРИТЕРИИ: Физически и икономически параметри на жилищния фонд

Оценката се базира на брой изпълнени критерии по групи за всеки вид зона

Ниска Средна Висока

Зона с преобладаващ социален характер

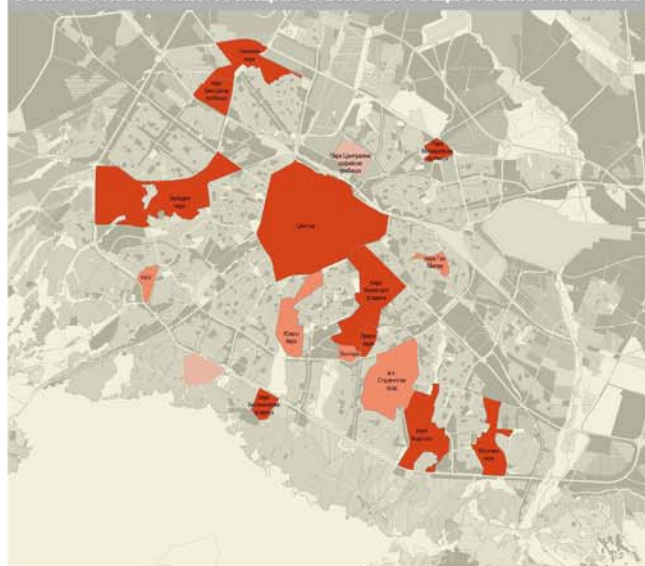
Зона на публични функции с обществена значимост

Зона с потенциал за икономическо развитие



По-високата оценка означава по-голям брой изпълнени критерии

ЗОНИ НА ПУБЛИЧНИ ФУНКЦИИ С ВИСОКА ОБЩЕСТВЕНА ЗНАЧИМОСТ



ЗОНИ С ПОТЕНЦИАЛ ЗА ИКОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ



ИПГВР СОФИЯ



ОБЕДИНЕНИЕ • СОФИЯ XXI • ДЗЗД
НЦТР • УРБИТАТ • ИНФРАПРОЕКТ КОНСУЛТ
СОФИЯ 1000, УЛ. "АЛАБИН" 16-20, ТЕЛ: 02/980 03 08, ФАКС 02/980 03





Европейски фонд за регионално развитие

ИЗГОТВЯНЕ НА ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД СОФИЯ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие, Държавния Бюджет на Република България и Бюджета на Столична община

ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА "РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ" 2007-2013

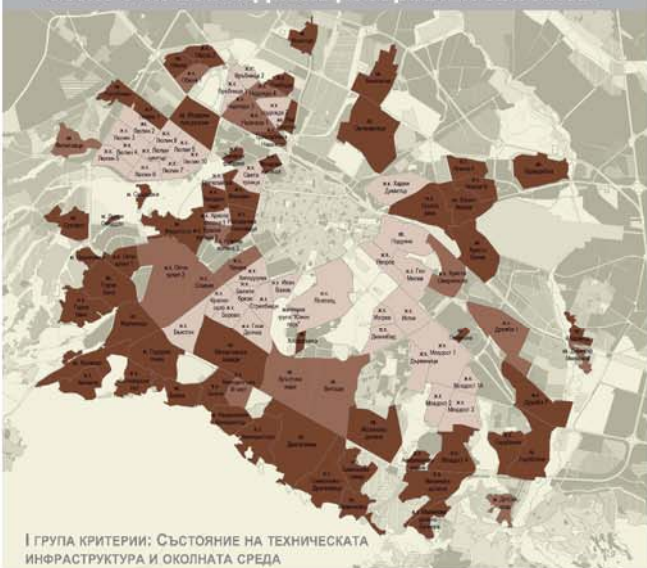
www.bgregio.eu

Инвестираме във Вашето бъдеще!

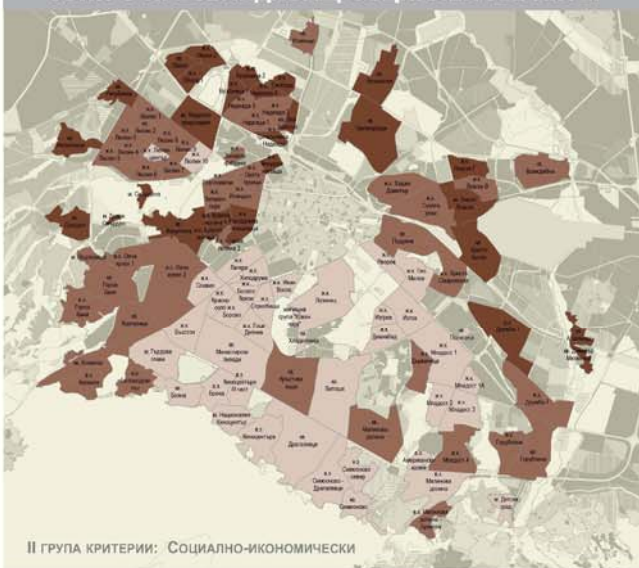


ИНТЕГРАЛНА ОЦЕНКА НА УРБАНИСТИЧНИ СТРУКТУРНИ ЕДИНИЦИ 2

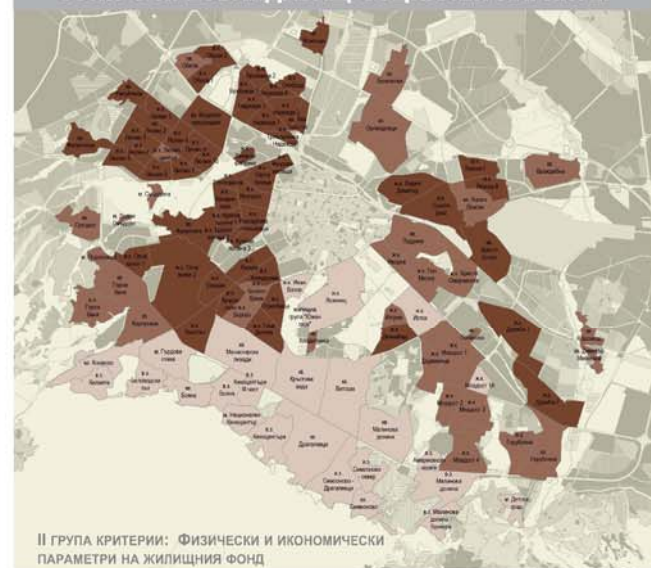
ЗОНИ С ПРЕОБЛАДАВАЩ СОЦИАЛЕН ХАРАКТЕР



ЗОНИ С ПРЕОБЛАДАВАЩ СОЦИАЛЕН ХАРАКТЕР



ЗОНИ С ПРЕОБЛАДАВАЩ СОЦИАЛЕН ХАРАКТЕР



Оценката се базира на изчисляване на средни стойности и стандартни отклонения по групи критерии за всеки вид зона

Ниска Средна Висока

Зона с преобладаващ социален характер

Зона на публични функции с обществена значимост

Зона с потенциал за икономическо развитие



По-високата оценка означава по-висока степен на изпълнение на критериите

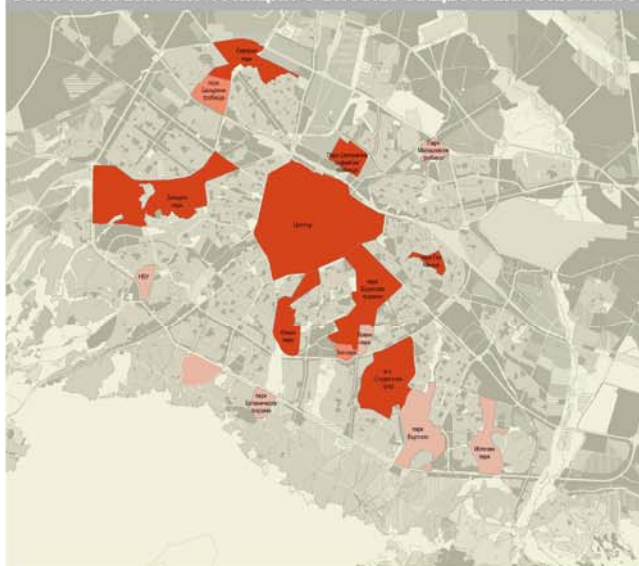
ИПГВР СОФИЯ



ОБЕДИНЕНИЕ • СОФИЯ XXI • ДЗЗД
ИЦТР • УРБИТАТ • ИНФРАПРОЕКТ КОНСУЛТ
СОФИЯ 1000, УЛ. "АЛАБИН" 16-20, ТЕЛ: 02/980 03 08, ФАКС 02/980 03



ЗОНИ НА ПУБЛИЧНИ ФУНКЦИИ С ВИСОКА ОБЩЕСТВЕНА ЗНАЧИМОСТ



ЗОНИ С ПОТЕНЦИАЛ ЗА ИКОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ





Европейски фонд за регионално развитие

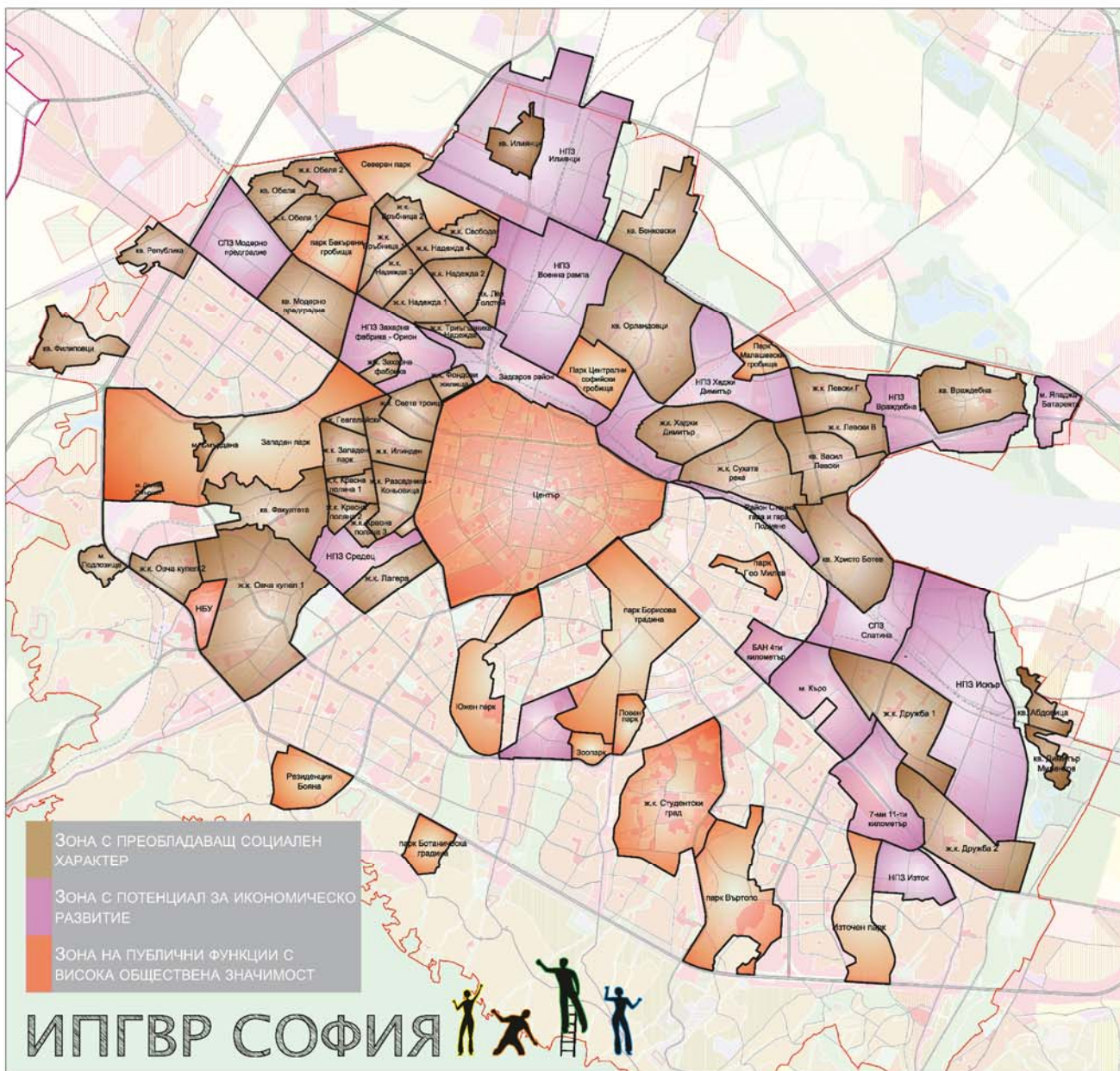
ИЗГОТВЯНЕ НА ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД СОФИЯ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие, Държавния Бюджет на Република България и Бюджета на Столична община

ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
"РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ"
2007-2013
www.bgregio.eu
Инвестираме
във Вашето бъдеще!



ПОТЕНЦИАЛНИ ТЕРИТОРИИ ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ



С

ТЕРИТОРИИ, ПОКРИВАЩИ НАЙ-МАЛКО ЕДИН КРИТЕРИЙ ОТ ВСЯКА ГРУПА КРИТЕРИИ ЗА ЗОНИ С ПРЕОБЛАДАВАЩ СОЦИАЛЕН ХАРАКТЕР



И

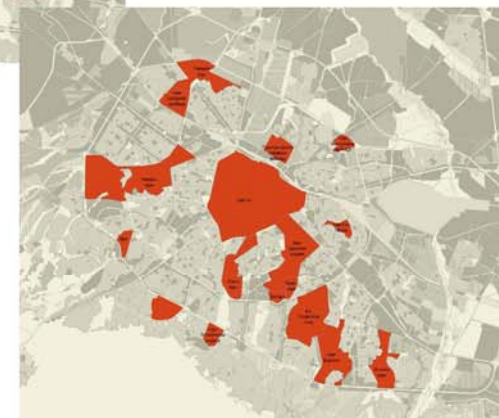
ТЕРИТОРИИ, ПОКРИВАЩИ НАЙ-МАЛКО ТРИ КРИТЕРИЯ ЗА ЗОНИ С ПОТЕНЦИАЛ ЗА ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ

И

ТЕРИТОРИИ, ПОКРИВАЩИ НАЙ-МАЛКО ТРИ КРИТЕРИЯ ЗА ЗОНИ С ПОТЕНЦИАЛ ЗА ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ

О

ТЕРИТОРИИ, ПОКРИВАЩИ НАЙ-МАЛКО ТРИ КРИТЕРИЯ ЗА ЗОНИ НА ПУБЛИЧНИ ФУНКЦИИ С ВИСОКА ОБЩЕСТВЕНА ЗНАЧИМОСТ



ОБЕДИНЕНИЕ • СОФИЯ ХХІ • ДЗЗД
НЦТР • УРБИТАТ • ИНФРАПРОЕКТ КОНСУЛТ
СОФИЯ 1000, УЛ. "АПАБИН" 16-20, ТЕЛ: 02/980 03 08, ФАКС 02/980 03 08





Европейски фонд за регионално развитие

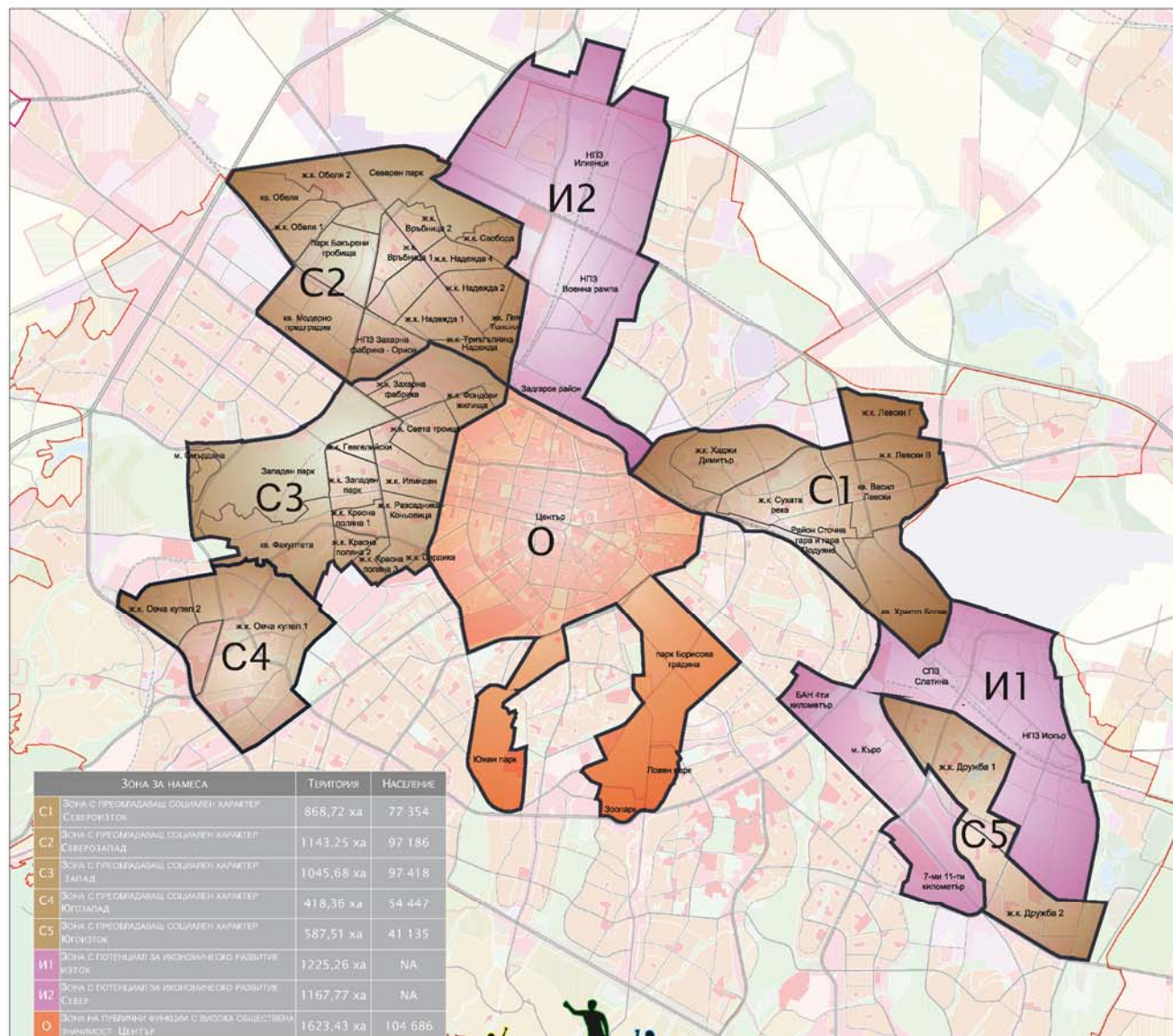
ИЗГОТВЯНЕ НА ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД СОФИЯ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие, Държавния Бюджет на Република България и Бюджета на Столична община

ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА "РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ" 2007-2013
www.bgregio.eu
Инвестираме във Вашето бъдеще!



ЗОНИ ЗА ПРИОРИТЕТНА НАМЕСА



КРИТЕРИИ ЗА ИЗБОР C

- Компактност и големина на зоната
- Брой засегнато население
- Синергичен ефект
- Концентрация на проблеми



КРИТЕРИИ ЗА ИЗБОР I

- Компактност и големина на зоната
- Общоградско значение
- Синергичен ефект
- Концентрация на икономически дейности



КРИТЕРИИ ЗА ИЗБОР O

- Компактност и големина на зоната
- Общоградско значение
- Синергичен ефект
- Концентрация на публични функции



ИПГВР СОФИЯ



ОБЕДИНЕНИЕ • СОФИЯ ХХІ • ДЗЗД
НЦТР • УРБИТАТ • ИНФРАПРОЕКТ КОНСУЛТ
СОФИЯ 1000, УЛ. "АПАБИН" 16-20, ТЕЛ: 02/980 03 08, ФАКС 02/980 03





Европейски фонд за регионално развитие

ИЗГОТВЯНЕ НА ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД СОФИЯ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие, Държавния Бюджет на Република България и Бюджета на Столична община

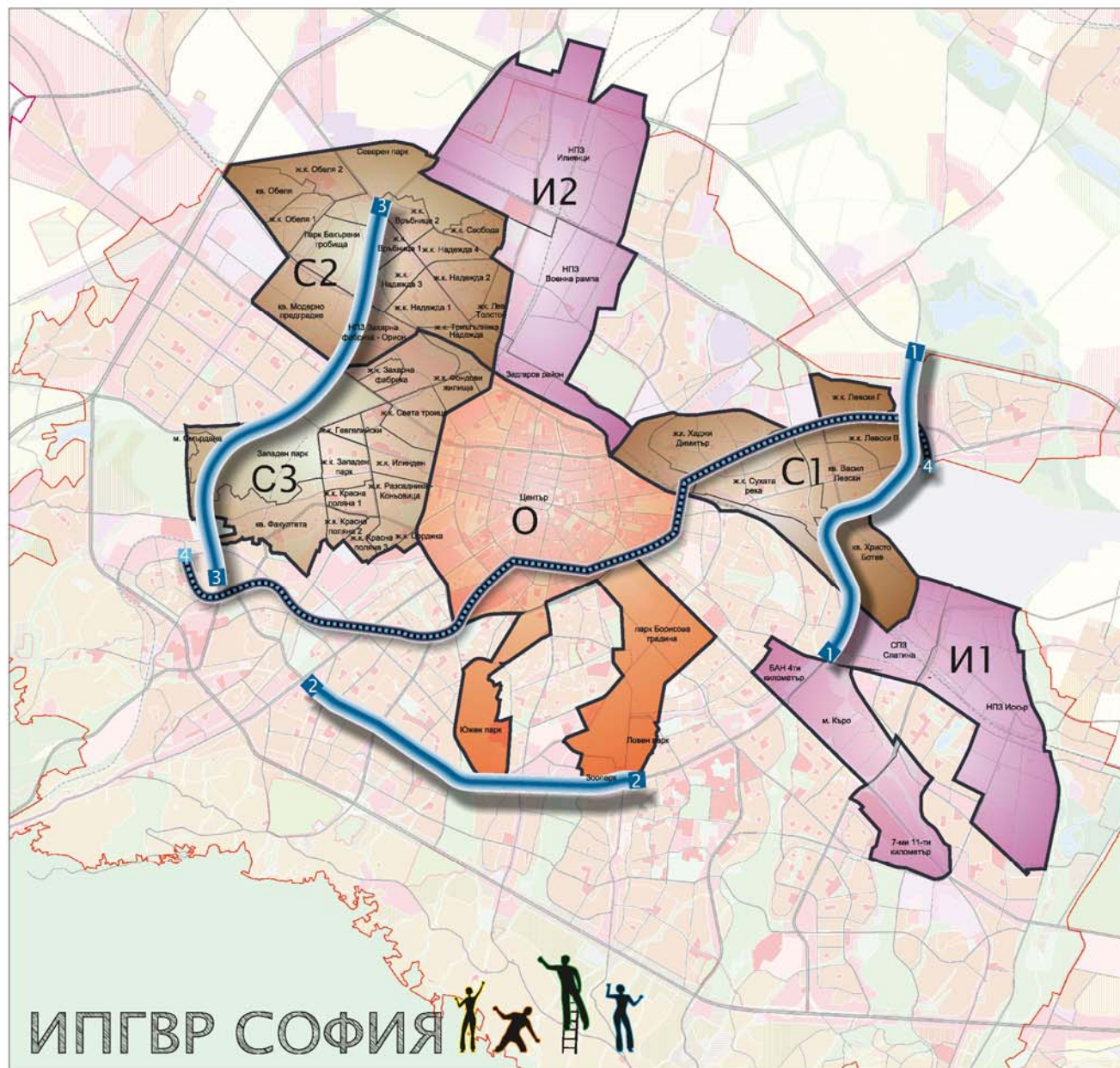
ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
"РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ"
2007-2013
www.bgregio.eu
Инвестираме
във Вашето бъдеще!



6



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ЗОНИ ЗА ВЪЗДЕЙСТВИЕ



ЛИНЕЙНИ ОБЕКТИ С ОБЩОГРАДСКО ЗНАЧЕНИЕ

1	бул. ИЗТОЧНА ТАНГЕНТА
2	бул. ТОДОР КАБЛЕШКОВ
3	бул. ЗАПАДНА ТАНГЕНТА
4	III ^{та} МЕТРОДИАМЕТЪР

ЗОНА ЗА ВЪЗДЕЙСТВИЕ	ТЕРИТОРИЯ	НАСЕЛЕНИЕ
C1	ЗОНА С ПРЕОБЛАДАВАЩ СОЦИАЛЕН ХАРАКТЕР СЕВЕРОИЗТОК	868,72 ха / 77 354
C2	ЗОНА С ПРЕОБЛАДАВАЩ СОЦИАЛЕН ХАРАКТЕР СЕВЕРОЗАПАД	1143,25 ха / 97 186
C3	ЗОНА С ПРЕОБЛАДАВАЩ СОЦИАЛЕН ХАРАКТЕР ЗАПАД	1045,68 ха / 97 418
I1	ЗОНА С ПОТЕНЦИАЛ ЗА ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ ИЗТОК	1225,26 ха / NA
I2	ЗОНА С ПОТЕНЦИАЛ ЗА ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ СЕВЕР	1167,77 ха / NA
O	ЗОНА НА ПУБЛИЧНИ ФУНКЦИИ С ВИСОКА ОБЩЕСТВЕНА ЗНАЧИМОСТ ЦЕНТЪР	1623,43 ха / 104 686

ИПГВР СОФИЯ



ОБЕДИНЕНИЕ • СОФИЯ ХХІ • ДЗЗД
НЦТР • УРБИТАТ • ИНФРАПРОЕКТ КОНСУЛТ
СОФИЯ 1000, УЛ. "АПАБИН" 16-20, ТЕЛ: 02/980 03 08, ФАКС 02/980 03





Европейски фонд за регионално развитие

ИЗГОТВЯНЕ НА ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД СОФИЯ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие, Държавния Бюджет на Република България и Бюджета на Столична община

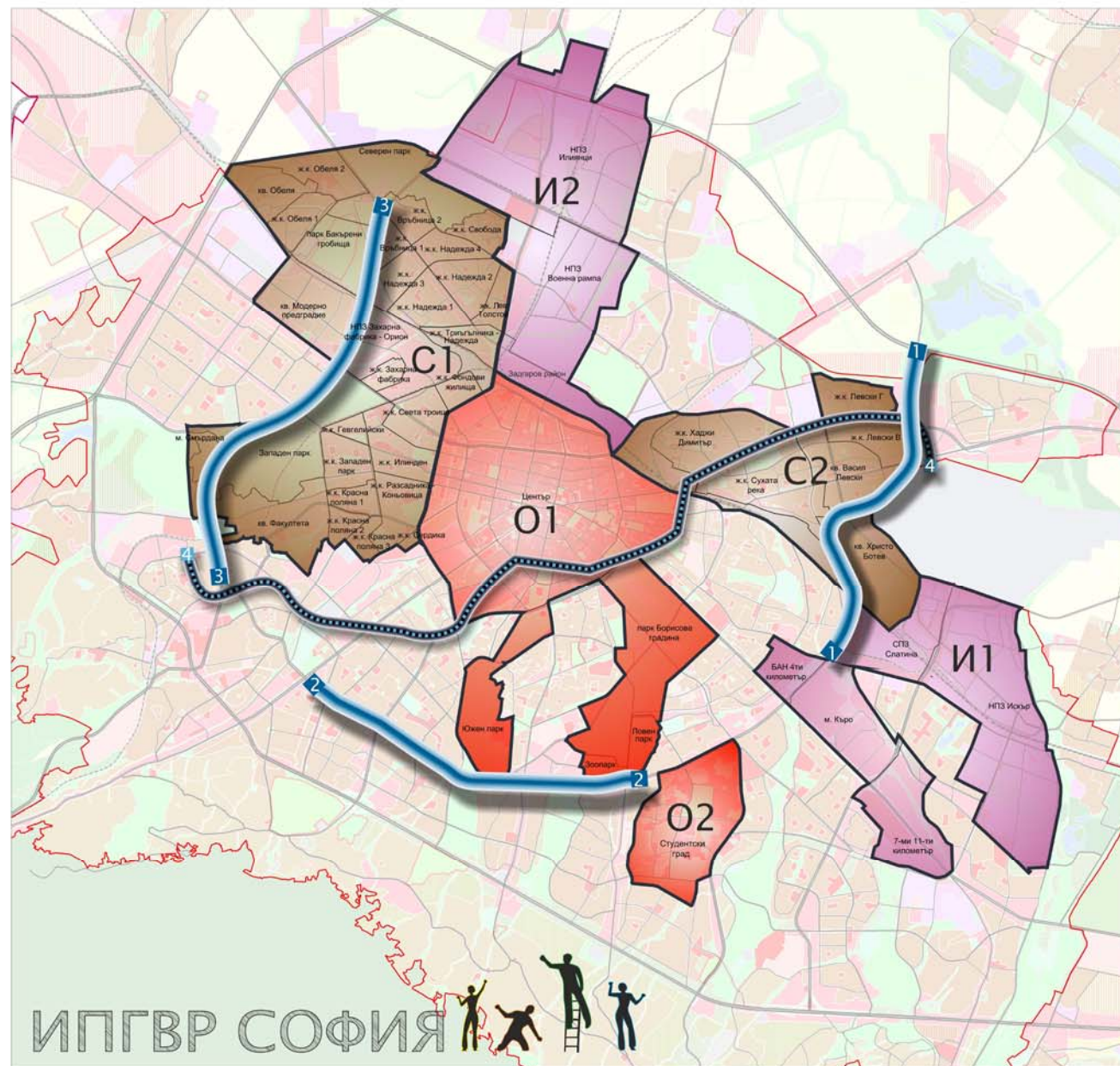
ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
"РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ"
2007-2013

www.bgregion.eu

Инвестираме във Вашето бъдеще!



ЗОНИ ЗА ВЪЗДЕЙСТВИЕ



ЛИНЕЙНИ ОБЕКТИ С ОБЩОГРАДСКО ЗНАЧЕНИЕ

1	бул. ИЗТОЧНА ТАНГЕНТА
2	бул. ТОДОР КАБЛЕШКОВ
3	бул. ЗАПАДНА ТАНГЕНТА
4	III ^М МЕТРОДИАМЕТЪР

ЗОНА ЗА ВЪЗДЕЙСТВИЕ	ТЕРИТОРИЯ	НАСЕЛЕНИЕ
C1 ЗОНА С ПРЕОБЛАДАВАЩ СОЦИАЛЕН ХАРАКТЕР СЕВЕРОИЗТОК	2189 ха	194 604
C2 ЗОНА С ПРЕОБЛАДАВАЩ СОЦИАЛЕН ХАРАКТЕР СЕВЕРОИЗТОК	868,72 ха	77 354
I1 ЗОНА С ПОТЕНЦИАЛ ЗА ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ ИЗТОК	1225,26 ха	NA
I2 ЗОНА С ПОТЕНЦИАЛ ЗА ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ СЕВЕР	1167,77 ха	NA
O1 ЗОНА НА ПУБЛИЧНИ ФУНКЦИИ С ВИСОКА ОБЩЕСТВЕНА ЗНАЧИМОСТ ЦЕНТЪР	1623,43 ха	104 686
O2 ЗОНА НА ПУБЛИЧНИ ФУНКЦИИ С ВИСОКА ОБЩЕСТВЕНА ЗНАЧИМОСТ СТУДЕНТСКИ ГРАД	327,00 ха	25 792

ИПГВР СОФИЯ



ОБЕДИНЕНИЕ • СОФИЯ ХХІ • ДЗЗД
НЦТР • УРБИТАТ • ИНФРАПРОЕКТ КОНСУЛТ
СОФИЯ 1000, УЛ. "АЛАБИН" 16-20, ТЕЛ: 02/980 03 08, ФАКС 02/980 0312

