

## ОБЩО СЪСТОЯНИЕ НА МЕЖДУБЛОКОВИТЕ ПРОСТРАНСТВА В БЪЛГАРИЯ В ПЕРИОДА СЛЕД 1990 г.

Веселин Рангелов  
Лесотехнически университет, София

### Резюме

Проблемите на жилищните квартали, строени по индустриализирани технологии през 60-70-те години на миналия век, имат своите физически, социални, икономически, демографски и екологични аспекти. Материалното и морално остаряване на сградния фонд е лесно забележимо. Демографските промени във възрастовата структура, големината и броят на домакинствата, мащабът на безработицата, както и промяната в начина на живот, налагат различни изисквания към размера, съдържанието и функционалната организация както на жилищните сгради, така и на пространствата между тях.

**Ключови думи:** междублоково, пространство, устойчиво, развитие, урбанизъм.

**Key words:** green, zones, spaces, sustainable, development, urbanism.

**JEL:** R58.

### Дискусия

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

Проблемите на жилищните квартали, строени по индустриализирани технологии през 60-70-те години на миналия век, имат своите физически, социални, икономически, демографски и екологични аспекти. Материалното и морално остаряване на сградния фонд е лесно забележимо. Демографските промени във възрастовата структура, големината и броят на домакинствата, мащабът на безработицата, както и промяната в начина на живот, налагат различни изисквания към

размера, съдържанието и функционалната организация както на жилищните сгради, така и на пространствата между тях. Съществуващите сгради не могат да отговорят на тези изисквания поради сериозни конструктивни затруднения при опити за вътрешни промени. Обновяването на тези жилищни комплекси с добро местоположение и изградена техническа и социална инфраструктура подпомага ограничаването на екстензивното разрастване на градските структури и застрояване върху ценна селскостопанска земя, както и върху просъществуващи дълги години природни паркове или непокътнати ландшафти около големите градове.

В тази връзка е уместно да се потърсят основните пътища за излизане от тази негативна тенденция, предизвикана от ограничените възможности на държавата и нейното население за овладяването на гореизложените процеси.

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

Можем да продължим с отразяването на тази тенденция с примери на демасширани (преоразмерени или умалени) пространства, занемарени зелени площи без професионално поддържане. Благоустрояването и паркоустрояването в миналото често се изпълняваше на случаен принцип с кампанийни акции от типа на „Ленински съботник“, „Седмица на гората“, ученически и студентски бригади, 45-дневни бригади на служители и пр. Тези мероприятия бяха задължителни за участниците в тях и в повечето случаи безплатни. Днес те продължават и са много по-разнообразни, но се базират върху напълно дилетантски програми като „Зелена София“, „Ариана търси компанията пред блока“ и др. Непрекъснато се толерират и финансират

непрофесионални и безпринципни устройствени мероприятия в междублоковите пространства от некомпетентни, но много активни субекти. Пълното отсъствие на икономическа целесъобразност при всички благоустройствени и паркоустройствени дейности днес е маскирано под кодови понятия като устойчивост на биоценозите, развитие на екологичния потенциал, пърформънси, инсталации и други урбоекологични ивенти.

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

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

- нееднороден социален статус на обитателите;
- тотално negliжиране и незаинтересованост на обитателите от околните жилищни блокове към естетиката на пространствата;
- безстопанственост по отношение алейните настилки и занемаряване на градинската мебел;
- отсъствие на ефективно осветление, кошчета за смет и други битови архитектурни паркови елементи;

- нецелесъобразно и кампанийно поддържане на тревните площи и дървесно-хростовата растителност и цветята;
- хаотично и непланирано изникване на търговски обекти;
- прояви на антисоциално поведение, престъпност и вандализъм;
- усещане за несигурност и санитарно-хигиенна безопасност;
- категорично различни виждания на обитателите относно бъдещото развитие на квартала;
- силно ограничено използване по предназначение на тези пространства (майки с малки деца в детски колички и порядко пенсионери).

### Литература

1. Закон за устройство и застрояване на Столична община. изм. ДВ. бр.98 от 28 Ноември 2014 г.
2. Закон за управление на етажната собственост. ДВ. бр. 106 от 27 Декември 2006 г., ДВ. бр. 6 от 23 Януари 2009 г, изм. ДВ. бр. 98 от 28 Ноември 2014 г.
3. Карамочев, Т., Вл. Щилиянов. (1996). *Дворни пространства в новите жилищни комплекси*. Лесотехнически университет – София, Научни трудове, том XXXVII, серия „Екология и Ландшафтна архитектура”, стр. 102–107.
4. Карамочев, Т. (1984). *Формирование функционально-планировочной структуры объектов: в условиях НРБ*. Дисертация, Киев.
5. Нанова-Михайлова, М. (2014). *Съвременни европейски подходи за обновяване на квартали строени по индустриализирани технологии между 60-те и 70-те години на 20 век*. Автореферат на дисертация. УАСГ.
6. Сугарев, Д. (1971). *Проблеми на пейзажа, пространството и отдиha: Средата, в която живеем*. Студия, София: Земиздат.

## GENERAL CONDITION OF SPACES AMONGST THE RESIDENTIAL BLOCKS IN BULGARIA IN THE PERIOD AFTER 1990

Veselin Rangelov  
University of Forestry, Sofia, Bulgaria

### Abstract

The problems of the residential quarters built by industrialized technology in 60-70 years of the last century, have their physical, social, economic, demographic and environmental aspects. Material and obsolescence of the buildings is readily apparent. Demographic changes in the age structure, size and number of households, the scale of unemployment and the change in lifestyle impose different requirements on the size, content and functional organization of both the buildings and the spaces between them. Existing buildings can not meet these requirements due to serious structural difficulties in attempts to internal changes.