



СТЪПКА 3:

Доклад по направление



ОКОЛНА СРЕДА

ПРОУЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА
РЕАЛИЗАЦИЯ НА ЗЕЛЕНИТЕ КЛИНОВЕ В
СТОЛИЧНА ОБЩИНА

РЕЗЮМЕ	2
ВЪВЕДЕНИЕ.....	4
ПРОУЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ЗЕЛЕНИТЕ КЛИНОВЕ В СТОЛИЧНА ОБЩИНА.....	6
A. Описание.....	6
B. Метод на работа	6
C. Източници на информация	6
1.1.1 Данни	6
1.1.2 Анализи и доклади, литература	8
D. Резултати от изследването.....	8
1.1.3 Изготвяне на историческа справка	8
1.1.4 Определяне на обхвата на зелените клинове	11
1.1.5 Анализ и оценка на собствеността	13
1.1.6 Анализ и оценка на потенциалните функции	13
1.1.7 Сценарии за реализиране на “зелените клинове”.....	14
ИЗВОДИ И ПРЕПОРЪКИ	15

РЕЗЮМЕ

Визия за София е инициатива за създаване на споделена и дългосрочна стратегия за развитие на София и крайградските територии, с амбиция да опише града, в който искаме да живеем, и да подобри начина на градско планиране, като включи още в началото на процесите на взимане на решения всички заинтересовани страни, които участват в създаването на общото бъдеще на София: общински власти, НПО, инвеститори, изследователи, експерти и граждани. Визията си поставя като задачи анализ на моментното състояние на София и създаването на механизми за устойчиво взаимодействие между заинтересованите страни и идентифициране на споделени цели. Тази инициатива на Столична община (СО) следва да послужи за основа на всички бъдещи стратегии за развитие на града до 2050 г.

Настоящият доклад е част от Стъпка 3 от Визия за София, която има за цел определяне на текущото състояние на града и крайградските райони в различни аспекти. Условно аспектите са разделени на направления, като направление Околна среда е едно от общо седемте.

Този доклад включва информацията относно резултатите от изследване „Проучване на възможностите за реализация на зелените клинове в Столична община“.

Проучването на възможностите за реализация на териториите, групирани в “зелени клинове” в Столична община, е извършено чрез преглед на общодостъпни източници на информация и систематизиране и анализиране на извлечените данни, съобразно целта и очакваните резултати.

Съгласно тематичния обхват са определени седем групи територии, оформящи “зелени клинове”. Бе установено, че в основата на клинообразната форма на “зелените клинове” стои мрежа от повърхностни водни тела, които протичат от Витоша през територията на София, и се вливат едно в друго. Тази комбинация от “зелена” система и “синя” мрежа предполага комплексни възможности както за развитие на тематични дейности, подкрепящи отдиха в градската територия, така и за подобряване на микроклимата и хигиенните условия в населеното място. Възможностите за запазване и развитие на описаните територии са оформени в два основни сценария.

От извършената историческа справка бе установено, че тенденцията при устройственото планиране, и в частност планиране на развитието на зелената система, е да бъдат залагани предвиждания, които надхвърлят наличните ресурси и възможности за управление на територията. Това налага актуализиране на плановете в посока на намаляване на площта на териториите, предвидени за включване в зелената система на София, което води до небалансираното ѝ развитие и реалната възможност “зелените клинове” да се превърнат в линейно озеленяване около поречието на повърхностните водни тела.

Към изследването са налични приложения, съдържащи графични данни, ГИС данни и други изходни данни, използвани за изготвяне на настоящия доклад.

Експертен екип Околна среда – Изследване „Проучване на възможностите за реализация на зелените клинове в Столична община“:

урб. Нурхан Реджеб



ВЪВЕДЕНИЕ

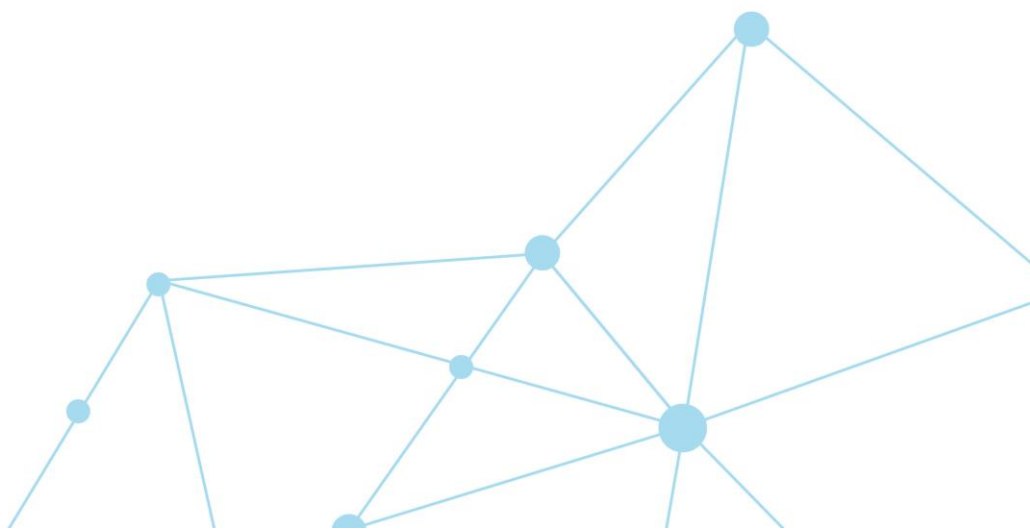
Визия за София е инициатива за създаване на споделена и дългосрочна стратегия за развитие на София и крайградските територии, с амбиция да опише града, в който искаме да живеем, и да подобри начина на градско планиране, като включи още в началото на процесите на взимане на решения всички заинтересовани страни, които участват в създаването на общото бъдеще на София: общински власти, НПО, инвеститори, изследователи, експерти и граждани. Визията си поставя като задачи анализ на моментното състояние на София и създаването на механизми за устойчиво взаимодействие между заинтересованите страни и идентифициране на споделени цели. Тази инициатива на Столична община (СО) следва да послужи за основа на всички бъдещи стратегии за развитие на града до 2050 г.

Настоящият доклад е част от Стъпка 3 от Визия за София, която има за цел определяне на текущото състояние на града и крайградските райони в различни аспекти. Условно аспектите са разделени на направления, като направление Околна среда е едно от общо седемте.

Този доклад включва информация относно резултатите от изследване „Проучване на възможностите за реализация на зелените клинове в Столична община“.



ПРОУЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ЗЕЛЕНИТЕ КЛИНОВЕ В СТОЛИЧНА ОБЩИНА



ПРОУЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ЗЕЛЕНИТЕ КЛИНОВЕ В СТОЛИЧНА ОБЩИНА

A. Описание

В териториален аспект изследването обхваща Столична община и контактните територии. Тематичният обхват включва екосистемите в потенциалните екологични коридори между градските паркове и Витоша.

Изследването има за цел да се разгледат и оценят възможностите за реализиране на териториите, групирани в "зелени клинове" съгласно тематичния обхват.

Провеждането на изследването е осъществено посредством извършване на следните дейности:

1. Изготвяне на историческа справка;
2. Определяне на обхвата на зелените клинове;
3. Анализ и оценка на собствеността;
4. Анализ и оценка на потенциалните функции;
5. Анализ на различни сценарии за реализиране на зелените клинове.

B. Метод на работа

За извършване на настоящото проучване е направен преглед на общодостъпни източници на информация. Извлечените данни са систематизирани и анализирани съобразно целта на изследването и очакваните резултати. За нуждите на изследването са извършени теренни проучвания и са систематизирани заключения на база на направения анализ.

C. Източници на информация

1.1.1 Данни

a) Кадастрална карта във файл/ове с формат cad и dxf/dwg, съдържаща графични данни за местоположението и границите на недвижимите имоти и обектите в тях, включително данни за зоните на ограничения върху имотите – координатна система БГС 2005, височинна система Балтийска

Тази информация беше поискана от Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), но не беше предоставена преди приключване на изследването и завършване на настоящия доклад.

b) Ортофотото план на Столична община

Ортофотото планът беше поискан от „Географска информационна система – София“ ЕООД, но не беше предоставен преди приключване на изследването и завършване на настоящия доклад.

с) План/ове за регулация и застрояване с формат dxf/dwg за територията в обхвата на зелените клинове на София и контактните територии – координатна система БГС 2005, височинна система Балтийска

д) Други проекти за частични изменения на подробен устройствен план, съдържащи всички текстови и графични части в наличен формат (по възможност dxf/dwg формат), включително заповедите/решенията за тяхното одобряване и/или заповедите/решенията за допускане на изработването им, ако има такива, в обхвата на зелените клинове на София и контактните територии

е) Списък с издадени визи и разрешения за строеж в обхвата на зелените клинове на София и контактните територии

ф) План на подземните проводни и съоръжения в обхвата на зелените клинове на София и контактните територии с формат dxf/dwg – координатна система БГС 2005, височинна система Балтийска

Информацията и данните по точки от 0 до 0 бяха поискани от Направление „Архитектура и градоустройство“ към Столична община (НАГ). До приключване на изследването и завършване на настоящия доклад бяха предоставени само информация и данни по точка 0.

г) Данни за средна пазарна цена на земя в обхвата на зелените клинове на София

Тези данни бяха поискани от „Софинвест“ ЕООД, но не бяха предоставени до приключване на изследването и завършване на настоящия доклад.

н) Списък на реализираните инвестиционни проекти за периода 2012 – 2017 г. за оформяне на нови и реконструкция, основен и/или текущ ремонт на съществуващи публични пространства (улични пространства, площади, паркове и др. подобни), включително информация за предстоящи инвестиционни намерения в тази връзка територията в обхвата на зелените клинове на София и контактните територии

и) Документи за проведени отчуждителни процедури за реализация на публични мероприятия в обхвата на зелените клинове на София и контактните територии

ж) Предвидени проекти за реализация на публични мероприятия (корекции на реки, велосипедни алеи и др.) в обхвата на зелените клинове на София и контактните територии

к) Предвидени капиталови разходи за 2018 г.

л) Идеи и намерения за дългосрочни проекти в териториите в обхвата на зелените клинове на София

Информацията и данните по точките от 0 до 0 бяха поискани от Столична община, и по-конкретно – зам.-кмета по инвестиции и строителство. До приключване на изследването и завършване на настоящия доклад бяха предоставени информация и данни по т. 0 и 0.



1.1.2 Анализи и доклади, литература

а) Столична голяма община, Изграждане на бъдеща голяма София – Какво предвижда планът Мусман, 1938 г.

б) Софийски градски народен съвет, Дирекция “Генплан” при КИПП “Софпроект”, Общ градоустройствен план на София – Основни положения, 1975 г.

в) Софийски градски народен съвет, Стопанска дирекция “Озеленяване”, Зелената система на София в периода от 1976 до 2000-та година, 1976 г.

д) Атанас Ковачев, Зелената система на София – Урбанистични аспекти, 2004 г.

D. Резултати от изследването

1.1.3 Изготвяне на историческа справка

Първият план на София, представляващ кадастрален план, е приет от генерал-губернатора на Временното руско управление княз Дондуков-Корсаков на 17.10.1878 г. и е изработен под ръководството на Николай Копиткин. Планът заснема София с 19 махали, развили се около градския център – площадът пред сградите на минералната баня и централната джамия, и основните пътни направления, започващи от центъра на града и развиващи се в следните посоки:

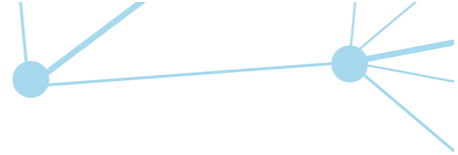
- на изток към Пловдив – Цариградско шосе;
- на югоизток към местност Дървеница;
- на югозапад към Кюстендил;
- на запад към Ниш;
- на север към Лом;
- на изток-североизток към Ботевград – Орхан шосе.

Първият устройствен план на София, представляващ план за улична регулация, е приет от Министерски съвет на 16.01.1880 г., утвърден от княз Александър I на 10.04.1880 г., изработен под ръководството на Антонин Колар. Планът е изработен върху кадастралния план от 1878 г. като поставя по границите на населеното място околоръстен път, т.нар. сега “първи градски ринг” и определя прави граници на:

- радиално разположени улици, свързани с прави отсечки в източната част на София;
- улици, ориентирани преобладаващо по направления изток-запад и север-юг в западната част на София.

Поради необходимост от разширение на планираните улици от общинската управа на 10.05.1881 г. е одобрено изменение на описания план, изработено под ръководството на Ликурго Амадей. Изменението предвижда промяна в границите на Градската градина, която след Освобождението е преустроена и макар оградена, се превръща в единственото озеленено публично пространство в София. На югоизток от нея е отбелязано местоположението на Княжеската градина, която по времето на изготвяне на плана се намира непосредствено извън границите на населеното място.

Вследствие на преустройството, извършено от общинския градинар Даниел Неф през 1882 г., Градската градина разширява значително своята площ в сравнение с предвиденото с регулационния план. През същата година от дворцовия градинар Карл Бец



на терена на Княжеската градина е създадена зеленчукова и овощна градина с павилиони за цветя за нуждите на Княжеския дворец.

Територията на бъдещата Борисовата градина, попадаща извън пределите на графичната част на плана, не е обозначена, включително като посока, макар да се използва и активно развива като разсадник за дървета и цветя, необходими за линейното улично озеленяване на София и оформящите се градини.

Градската градина и Княжеската градина оформят първите оси в устройственото развитие на зелената система¹ на София – от обслужване на частни към обслужване на публични нужди и в направление от центъра към покрайнините на града в посока югоизток.

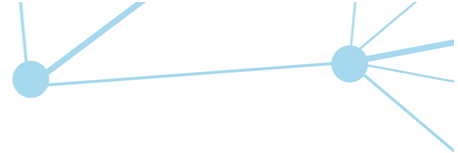
Следващият устройствен план на София, считан за първия градоустройствен план, е планът от 1892 г., възложен от кмета Димитър Петков. Поради значително нарастване на територията на населеното място, в обхвата на плана попада първият градски парк – Борисовата градина, развиващ се в посока югоизток-юг.

Създадените през 1903, 1907 и 1914 г. устройствени планове, по същество планове за улична регулация с означени публични пространства и обекти, се опитват по-скоро да урегулират увеличаващата се градска площ. С нарастване на територията на София естествено се развива и устройството на зелена ѝ система като в границите на града са допускани зелени площи, оформени от целенасочено полагане на дългогодишни човешки усилия. Изработваните планове не позволяват навлизане на дива природа в градската структура, а предлагат разширение на населеното място чрез култивиране на зелени площи, включително чрез обработване и естетизиране на заобикалящата околна среда, включително коригиране на теченията на Перловска и Владайска реки, без да се предоставя възможност за запазване на съществуващите естествени местообитания. Появяват се следващите обществени озеленени площи с локално значение – основно в източната част на града. Макар територията на София да се развива във всички останали посоки, описаните планове не регистрират еквивалентни целенасочени усилия за развитие на зелената система в южна, западна и северна посока. Така продължава съществуващата тенденция за развитие на зелената система в посока югоизток като най-същественото мероприятие са разширенията на Борисова градина до продължението на ул. "Самоковска", настояща ул. "Граф Игнатиев".

През 1928 г. е одобрен нов план, предвиждащ залесителен пояс с две основни оси – югозападна, на север от некоригирания участък на течението на Владайска река, и западна, на юг от некоригираното течение на Суходолска река. Основната цел² на описаното намерение е да се спре разширението на градската територия в посока запад и да се предостави естествена защита от западните ветрове. От описаните две оси се запазва единствено втората, вследствие на което е оформен Западен парк, първоначално използван като разсадник "Бяла тухла", основан през 1927 г., а след средата на XX век многократно преустроен.

¹ Съгласно разпоредбата на чл. 10, ал. 1 от ЗУЗСО зелената система е съвкупност от терените, предвидени в общия устройствен план и/или в подробен устройствен план за озеленени площи за широко обществено ползване за трайно задоволяване на обществените потребности и реализираните в съответствие с подробен устройствен план озеленени площи в градския и околградския район, както и териториите за природна защита, защитните гори и земи, рекреационните земи и гори и лесопарковете.

² Съгласно Атанас Ковачев, Зелената система на София – Урбанистични аспекти, 2004 г.



С Наредба-закон за одобрение на Общия градоустройствен план на Столична голяма община (Голяма София), ДВ, бр. 80/12.04.1938 г., се одобрява планът, изработен по ръководството на Адолф Мусман. Предвижданията на плана е следвало да отговарят на битовите условия и финансовите възможности на София като се създаде "правилно градоустройствено равновесие в градския организъм"³.

Една от поставените задачи, на които планът е следвало да предложи решение, е "да се създадат условия София да се развие като един градински град, а населението, което чувства сега нуждите от градини, да живее в добри здравни условия"⁴. Допълнително условие, което е следвало да бъде удовлетворено, съгласно международната политическа обстановка, е необходимостта от създаване на зелени пояси, които да предпазят населеното място от въздушни газови нападения или разпространение на пожари от една част на града към други при въздушни нападения.

С описания общ градоустройствен план се оформя първото цялостно разбиране за зелената система на София, която следва да "прониква в целия град до самата му вътрешност"³, а в развитието на терените, които я изграждат, следва да бъдат включени "както въздуха, като освежителен елемент, така и водата, като съживителен елемент"³. Залага се идеята, че зелената система, служеща за "подобрене на въздуха, за почивка или за стопанисване на земята"³, трябва да се състои от:

- свободни площи, които да бъдат превърнати в гори и паркове;
- свободни площи, които да бъдат превърнати в спортни площи;
- терени, служещи за земеделско ползване, които да разполагат с малки градини, а на отделни места да се позволява развитие на земеделски стопанства;
- терени за гробища;
- имоти с обществени сгради, разполагащи с големи градински площи (училища, болници).

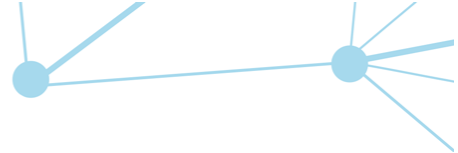
Предлага се през описаните площи да бъде разположена транспортна техническа инфраструктура и алейна мрежа, позволяваща както придвижване от една част на града към други, така и движение в рамките на конкретна зелена площ.

Общият градоустройствен план, изготвен по ръководството на Адолф Мусман, запазва регистрираните с предишните планове елементи на зелената система и предлага всеобхватното ѝ разширение и свързване на отделните ѝ елементи, без това да налага непременно ландшафтна обработка и последващо поддържане на новопредвидените зелените територии. В описания план за първи път се предвижда връзка в няколко посоки чрез зелени площи между централната градска част и околградските територии.

Актуализациите на общия градоустройствен план на София, одобрени съответно с Наредба-закон за изменение на Общия градоустройствен план на София и Столичната голяма община, ДВ, бр. 291/13.12.1945 г., изработена по ръководството на Любен Тонев, Указ на Министерски съвет № 973/07.12.1949 г., изработена по ръководството на Данко Митов, запазват основните направления за развитие на зелената система, предложени в Общия градоустройствен план от 1938 г., като налагат несъществено намаляване на

³ Съгласно Столична голяма община, Изграждане на бъдеща голяма София – Какво предвижда планът Мусман, 1938 г.

⁴ Из реч на Иван Иванов, кмет на София, публикувана в Изграждане на бъдеща голяма София – Какво предвижда планът Мусман, Столична голяма община, 1938 г.



зелените площи в направление юг и югозапад и премахват частично зелените площи, предвидени северно от ЖП арела.

Поради утвърдени от Министерски съвет показатели за демографско, социално и икономическо развитие на София, от Народното събрание на 02.11.1961 г. е одобрен Генерален план за реконструкция на София, изработен под ръководството на Любен Нейков. С описания план в предвижданията за развитието на София се появява идеята за Софийски плавателен канал "Панчарево – Павлово". Това предвиждане, заедно с корекциите на теченията на Перловска и Владайска реки и съпътстващото ги линейно озеленяване по коригирани течения на реките, оформят комплексна среда, в която "съживителното" въздействие на водата има ключова роля, обогатяваща възможностите за развитие на тематични активности.

Основни елементи от зелената система, предложена в Общия градоустройствен план от 1938 г., биват развити като Борисова градина се предвижда да бъде разширена до Околоръстен път, появява се идеята за парк "Въртопо", а Западен и Южен парк получават своите реализации.

Периодът 1969 – 1998 г. се характеризира с няколко проектни разработки на Генерален план на София, включително проект за Генерален паркоустройствен план, разработен под ръководството на Веляна Найденова от 1984 до 1986 г. Нито една от разработките не е одобрена от компетентен орган.

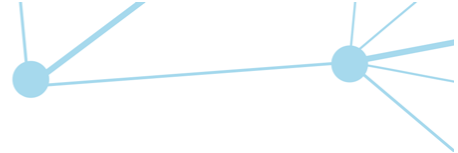
С приемане на Закона за изменение и допълнение на Закона за одобрение и приложение на Общия градоустройствен план на София, ДВ, бр. 41/10.04.1998 г., започва изработване на нов Общ устройствен план, който е одобрен с Решение № 147/2006 г. С плана се защитава идеята за оформяне на система "Отдох" чрез териториално-пространствено развитие на среди за отдих, наречени тематични паркове. Всеки от тематичните паркове е определен чрез групиране на територии, позволяващи развитие на определени тематични активности. Това предвиждане позволява пълноценно свързване на градската тъкан с околградската територия с фокус върху интеграционните връзки между природните и антропогенните компоненти.

Актуализацията на Общия устройствен план на София, одобрена с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет потвърждава основните идеи за развитието на зелената система като промените отразяват реализирани инвестиционни намерения, промяна предназначението на различни територии и други.

Извършената историческа справка показва дългогодишна устройствена тенденция за включване в предвижданията на устройствените планове на идеи, които надхвърлят реалните възможности за управление на територията, и в частност – необходимите ресурси за развитие и поддържане на зелената система на София.

1.1.4 Определяне на обхвата на зелените клинове

Съгласно определения тематичен обхват териториите от зелената система на Столична община, които предоставят възможност за връзка между вътрешността на градската територия и Витоша, са групирани в "зелени клинове" както следва:



- територии по поречието на река Искър, разположени в райони "Искър", "Младост" и "Панчарево", включващи парк на Летище София и парк-музей "Врана", и включени в обхвата на тематичен парк "Искър"⁵;
- територии по поречието на реки Кална, Дълбоката и Банишка, разположени в райони "Младост", "Панчарево" и "Витоша", включващи проектна територия на "Източен парк" и парк "Камбаните", и включени частично в обхвата на тематичен парк "Студентски"⁶;
- територии по поречието на реки Рекмарица, Старата, Сухата и Копаница, разположени в райони "Студентски", "Младост" и "Витоша", включващи парк "Въртоп";
- територии по поречието на реки Слатинска и Драгалевска, разположени в райони "Средец", "Изгрев", "Лозенец" и "Витоша", включващи парк "Борисова градина", и частично включени в обхвата на тематичен парк "Зелена памет на София"⁷;
- територии по поречието на реки Перловска и Дреновичка, разположени в райони "Триадица" и "Витоша", включващи "Южен парк", Ботаническа градина на Българска академия на науките и резиденция "Бояна", частично включени в обхвата на тематичен парк "Витошки"⁸;
- територии по поречието на реки Владайска и Докул даре, разположени в райони "Възраждане", "Красно село", "Витоша" и "Овча купел", включващи парк "Възраждане" и парк "Овча купел", частично включени в обхвата на тематичен парк "Витошки";
- територии по поречието на реки Сухоголска и Стубела, разположени в райони "Илинден", "Красна поляна", "Люлин" и "Овча купел", включващи "Западен парк", и частично включени в обхвата на тематичен парк "Жива вода"⁹.

Основна характеристика на всички описани групи територии е, че те са организирани около повърхностни водни тела, протичащи от Витоша през територията на София. Релефните особености обуславят вливането на описаните водни тела едно в друго и така формират естествени клинообразни територии.

Историческата справка показва, че всички съществуващи устройствени планове са разпознали този "съживителен елемент" и са се опитали да запазят съществуването му, без да ограничават съществено нарастването на градската тъкан. Въпреки това развитието на зелената система в южната част на София остава небалансирано като се забелязва липса на еквивалентни по площ озеленени територии около поречието на реки Владайска и Докул даре, разположени в райони "Възраждане", "Красно село", "Витоша" и "Овча купел".

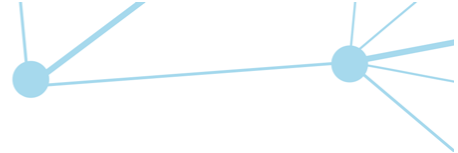
⁵ Тематичен воден парк "Искър" представлява среда за отгид с приоритетни активности водни спортове и развлечения, лов и риболов, конен спорт, познавателен и екотуризъм, вилен отгид.

⁶ Тематичен спортен парк "Студентски" представлява среда за отгид с приоритетни активности зимни и летни спортове, специални спортове, свободен отгид.

⁷ Тематичен исторически парк "Зелената памет на София" представлява среда за отгид с приоритетни активности познавателен, религиозен и културен туризъм, отгид.

⁸ Тематичен природен парк "Витошки" представлява среда за отгид с приоритетни активности познавателен, религиозен и културен туризъм, природозащитни дейности, екотуризъм, зимни спортове, вилен отгид.

⁹ Тематичен климатичен и балнеоложки парк "Жива вода" представлява среда за отгид с приоритетни активности балнеоложки туризъм, водни спортове, риболов, конен спорт, специални спортове, екотуризъм.



Към доклада е представено графично приложение, съдържащо обхват на описаните територии, групирани в "зелени клинове".

1.1.5 Анализ и оценка на собствеността

Анализът и оценката на собствеността са представени в графично приложение, съдържащо разпределение на поземлените имоти държавна, общинска и частна собственост, попадащи в обхвата на описаните "зелени клинове", съгласно Кадастралната карта.

1.1.6 Анализ и оценка на потенциалните функции

За териториите, групирани в "зелени клинове", съгласно Общия устройствен план на Столична община, одобрен с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, са определени следните устройствени категории със съответно предназначение и основни функции:

- устройствени зони и терени за озеленяване:
 - зона за градски паркове и градини (Зп), определена за паркове за ежедневен и седмичен отдих с площ над 5 ха, като се допуска застрояване със сгради и съоръжения за дейности, свързани с отдиха; имотите, за които е определена тази устройствена категория е възможно да бъдат частна собственост;
 - терени на локални градини и озеленяване (Тго), определени за паркове за ежедневен отдих с площ под 5 ха, като се допуска застрояване, обслужващо основната паркова функция; имотите, за които е определена тази устройствена категория следва да са задължително публична собственост;
 - терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути (Тзв), определени за озеленени терени с компактна или лентова форма, осъществяващи връзки между елементите на зелената система, като не се допуска строителство с изключение на съоръжения и елементи на техническата инфраструктура;
 - терени за специални зелени площи (Тзсп), определени за зелени площи със специфичен режим – зоопаркове, ботанически градини, мемориални, етнографски и балнеоложки обекти и други;
- терени за бази на градското стопанство и техническата инфраструктура:
 - терени за бази на зелената система (Тбз), които се разполагат основно в обекти на зелената система, като се допуска само застрояване, пряко свързано с развитието, поддържането и реконструкцията на обектите на зелената система;
- устройствени зони и терени за спорт и атракции:
 - зона за спорт и атракции, предимно в околградския район (Са2), определена за обособени територии за спорт и атракции в извънселищни територии и в рамките на градските паркове;
- други терени:
 - терени на реки и други открити водни площи (Трк); имотите, за които е определена тази устройствена категория, следва да са задължително публична собственост.



Описаните устройствени категории предполагат в териториите, групирани в “зелени клинове”, развитие на следните тематични активности:

- отдих (ежедневен и/или седмичен);
- спортуване (летни и зимни спортове, специални спортове, водни спортове);
- туризъм (познавателен, културно-познавателен и екотуризъм).

При осигуряване на подходящи условия, включително свързани с нормативна и административна осигуреност, е възможно съществуващите тематични активности в териториите, групирани в “зелени клинове”, да бъдат развити и допълнени със:

- земеделие (зеленчукови и/или овощни градини и други подобни);
- производство (разсадници, рибарници и други подобни);
- зелени площи, предоставящи екосистемни услуги;
- екокоридори (“зелени” коридори);
- “зелени” маршрути.

За пълноценното развитие на описаните активности е възможно да бъдат използвани инструменти и механизми за съвместяване на управлението на публичната и частната собственост. Това би позволило развитие на инвестиционни инициативи, свързани с тематичните активности и използване на пустеещите и необлагородени терени.

Следва да се отбележи, че радиалните пространствени връзки между отделните територии, групирани в “зелени клинове”, остават неосигурени, което ограничава възможността за пълно развитие на тематични функционални активности. Връзките между отделните части на града през “зелените клинове” също налагат функционални и транспортни ограничения. От друга страна, осигурената връзка между отделните части на града чрез Околовръстния път представлява съществена пространствена бариера, която прекъсва естествената териториална връзка между Витоша и София.

С оглед на запазване на богатството от тематични активности и устойчивото съществуване на “зелените клинове” е необходимо “синята” ландшафтна компонента, която стои в основата им, да бъде подкрепена с подходящи мерки, различни от традиционно планираните, а именно – следва да бъдат запазени съществуващите течения на повърхностните водни тела и да не се допуска коригирането им в обхвата на териториите, групирани в “зелени клинове”. Това би създавало възможност за запазване на естествената природна среда и би подкрепило комплексното емоционално въздействие на тематичните активности.

1.1.7 Сценарии за реализиране на “зелените клинове”:

Съгласно разпределението на собствеността и потенциалната функционалност териториите, групирани в “зелени клинове”, могат да бъдат осигурени и развити чрез следните сценарии:

- а) 1.1 Сценарий: осигуряване на твърди пространствени и функционални граници на териториите, групирани в “зелените клинове”, чрез придобиване, управление и разпореждане от Столична община на всички поземлени имоти, намиращи се в техния обхват;*

Резултат:

трайно задоволяване на обществените потребности чрез осигуряване, развитие и увеличаване на озеленените площи за широко обществено ползване, групирани в "зелените клинове";

Възможности:

- придобиване от Столична община на част от площта на поземлените имоти частна собственост, намиращи се в обхвата на "зелените клинове" съгласно и при условията на чл. 16 от Закона за устройство на територията;
- подобряване на микроклимата и хигиенните условия в населеното място чрез увеличаване на минималния процент озеленяване за имотите, разположени в контактните територии на "зелените клинове";

b) 1.2 Сценарий: осигуряване на твърди пространствени и гъвкави функционални граници на териториите, групирани в "зелените клинове", чрез придобиване, управление и разпореждане от Столична община на всички поземлени имоти, намиращи се в техния обхват, и чрез осигуряване на възможности и механизми за развитие на тематични дейности от организации и сдружения;

Резултат: *(виж 1.1 Сценарий);*

Възможности:

- *(виж 1.1 Сценарий);*
- подкрепа и включване на частната инициатива в процесите по поддържане на териториите, групирани в "зелени клинове";

c) 2 Сценарий: осигуряване на клинообразни "зелени зони" чрез (приоритетно) допускане на развитие, управление и разпореждане с озеленени площи за ограничено ползване и площи за тематични активности в поземлените имоти частна собственост, намиращи се в обхвата на "зелените клинове", и (неприоритетно) допускане на застрояване със сгради и съоръжения, несвързани с отдиха, в поземлените имоти частна собственост, намиращи се в обхвата на "зелените клинове", при увеличаване на минималния процент озеленена площ, включително осигуряване на задължително линейно улично озеленяване и задължително запазване на естественото течение на водните тела;

Резултат:

трайно задоволяване на обществените потребности чрез запазване и поддържане на съществуващите озеленени площи за широко обществено ползване и осигуряване, развитие и увеличаване на озеленените площи за ограничено ползване и площи за тематични активности, които се управляват и с които се разпореждат организации и сдружения;

Възможности:

- осъществяване на управлението на територии, групирани в клинообразни "зелени зони";



- подкрепа и направляване на частна инициатива при изграждане на зони за устойчива и екологична среда, нетипична на процесите за уплътняване на градската тъкан;
- подобряване на микроклимата и хигиенните условия в населеното място чрез увеличаване на минималния процент озеленяване за имотите, разположени в контактните територии на клинообразните “зелени зони”.

Изборът на сценарий за развитие на територии, групирани в “зелени клинове”, предполага намиране на отговори на следните въпроси:

- Възможно ли е съвместяване на управлението на територията чрез включване в общинските планове и програми на развиващите се и планирани частни инициативи?
- Възможно ли е задоволяване на обществените потребности от отгих чрез комбинация от тематични обществено достъпни площи и площи за ограничено ползване, които се управляват и с които се разпореждат организации и сдружения?
- Възможно ли е подобряване на микроклимата и хигиенните условия в населеното място да се реализира при намаляване на площта на териториите, групирани в “зелени клинове”, и увеличаване на процента озеленяване за имотите, разположени в контактните територии?

ИЗВОДИ И ПРЕПОРЪКИ

Извършената историческа справка показва дългогодишна устройствена тенденция за включване в предвижданията на устройствените планове на идеи, които надхвърлят реалните възможности за управление на територията, и в частност – необходимите ресурси за развитие и поддържане на зелената система на София.

По отношение обхвата на „зелените клинове“, основна характеристика на всички установени групи територии е, че те са организирани около повърхностни водни тела, протичащи от Витоша през територията на София. Релефните особености обуславят вливането на описаните водни тела едно в друго и така формират естествени клинообразни територии.

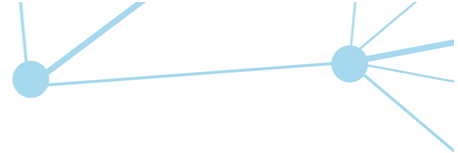
Историческата справка показва, че всички съществуващи устройствени планове са разпознали този „съживителен елемент“ и са се опитали да запазят съществуването му, без да ограничават съществено нарастването на градската тъкан. Въпреки това развитието на зелената система в южната част на София остава небалансирано като се забелязва липса на еквивалентни по площ озеленени територии около поречието на реки Владайска и Докул дере, разположени в райони „Възраждане“, „Красно село“, „Витоша“ и „Овча купел“.

Следва да се отбележи, че радиалните пространствени връзки между отделните територии, групирани в „зелени клинове“, остават неосигурени, което ограничава възможността за пълно развитие на тематични функционални активности. Връзките между отделните части на града през „зелените клинове“ също налагат функционални и транспортни ограничения. От друга страна, осигурената връзка между отделните части на града чрез Околоръстния път представлява съществена пространствена бариера, която прекъсва естествената териториална връзка между Витоша и София.

С оглед на запазване на богатството от тематични активности и устойчивото съществуване на „зелените клинове“ е необходимо „синята“ ландшафтна компонента, която стои в основата им, да бъде подкрепена с подходящи мерки, различни от традиционно планираните, а именно – следва да бъдат запазени съществуващите течения на повърхностните водни тела и да не се допуска коригирането им в обхвата на териториите, групирани в „зелени клинове“. Това би създавало възможност за запазване на естествената природна среда и би подкрепило комплексното емоционално въздействие на тематичните активности.

Разгледани са 2 сценария за развитие на „зелените клинове“, първият от които с 2 подсценария.

Изборът на сценарий за развитие на територии, групирани в „зелени клинове“, предполага намиране на отговори на следните въпроси:



- Възможно ли е съвместяване на управлението на територията чрез включване в общинските планове и програми на развиващите се и планирани частни инициативи?
- Възможно ли е задоволяване на обществените потребности от отгих чрез комбинация от тематични обществено достъпни площи и площи за ограничено ползване, които се управляват и с които се разпореждат организации и сдружения?
- Възможно ли е подобряване на микроклимата и хигиенните условия в населеното място да се реализира при намаляване на площта на териториите, групирани в "зелени клинове", и увеличаване на процента озеленяване за имотите, разположени в контактните територии?

