

Architectural Design Agency



Район „Красно село”

Интегрирана оценка на потенциала

Ръководители на проекта: проф. арх. В. Троева
д-р арх. М. Ташева

Изготвили : Петър Дечев Ф.№ 50060
Владимир Бахнев Ф.№ 50061
Власта Бурджиевова Ф.№ 8780
Елена Хараламбова Ф.№ 8002
Едже Чънар Ф.№ 50075
Благой Петков Ф.№ 50055

<i>Сигнatura</i>	IPPbCBU
	ECTS 6.0
<i>Наименование на дисциплината по учебен план</i>	
Проект "Интегрирано планиране"	

Задължителен	<i>Статут</i>
<i>Започва в семестър</i>	2
<i>Завършва в семестър</i>	2

<i>Аудиторни часове (общо)</i>	90
<i>Лекции</i>	0
<i>Курсов проект</i>	90
<i>Практика</i>	0
<i>Самостоятелна подготовка</i>	90

Катедра
Градоустройството
Водещ преподавател
доц. д-р арх. Валери Иванов

Анотация

Проектът има за цел да интегрира политиките на различни сектори от икономиката и да ги обвърже с развитието на територията, предоставена за проучване и проектиране в курсовия проект.

Форма на оценяване
Зашита на проект (курсов проект 100%)

Възможност за преподаване на чужд език

IPPbCBU	<i>Code</i>
6.0 ECTS	
<i>Title of the discipline in the academic curriculum</i>	
Integrated Planning Project	

Type	Compulsory
<i>Starts in semester</i>	2
<i>Ends in semester</i>	2

<i>Academic hours(total)</i>	90
<i>Lectures</i>	0
<i>Coursework</i>	90
<i>Practice</i>	0
<i>Individual independant study</i>	90

Department
Urban Planning
Principal lecturer
Assoc. Prof. Dr. Arch. Valeri Ivanov
Annotation

Form of assessment
Oral Presentation (project work 100%)

Possible training in foreign languages

Интегрирана оценка на потенциала за развитие на Район "Красно село", Столична община



Университет по
Архитектура,
Строителство и
Геодезия



Функционална схема

Легенда:

- Жилищни сгради
- Сгради на общественото обслужване
- Производствени сгради
- Паркове и озеленени площи
- Жилищна зона
- Обществена зона
- Промишлена зона
- Улична мрежа

Петър Дечев Ф.№ 50060
Владимир Бахнев Ф.№ 50061
Власта Бурджиевова Ф.№ 8780
Еджъ Чъндар Ф.№ 50075
Елена Хараламбова Ф.№ 8002
Благой Петков Ф.№ 50055



Въведение

Актуалност на проблема

Район „Красно село“ няма програма за градско обновяване, в това число програма за благоустройство на обществените пространства и елементи на територията си – улици, площиади, паркове, градини, междублокови пространства, речни корита, монументи и други.

Изготвянето на подобна програма е възможна на базата на подходящо излюстрирана информация за съществуващото положение на тези пространства, както и за техния потенциал. Администрацията на Район „Красно село“ не разполага и с ясно структурирана и илюстрирана информация от наличните източници.

Нуждата за инвестиции в определени участъци е повече от очевидна. Същевременно няма система за приоритетите и последователност в благоустройствените мероприятия и в резализацията на проекти на обществени територии.

Цел

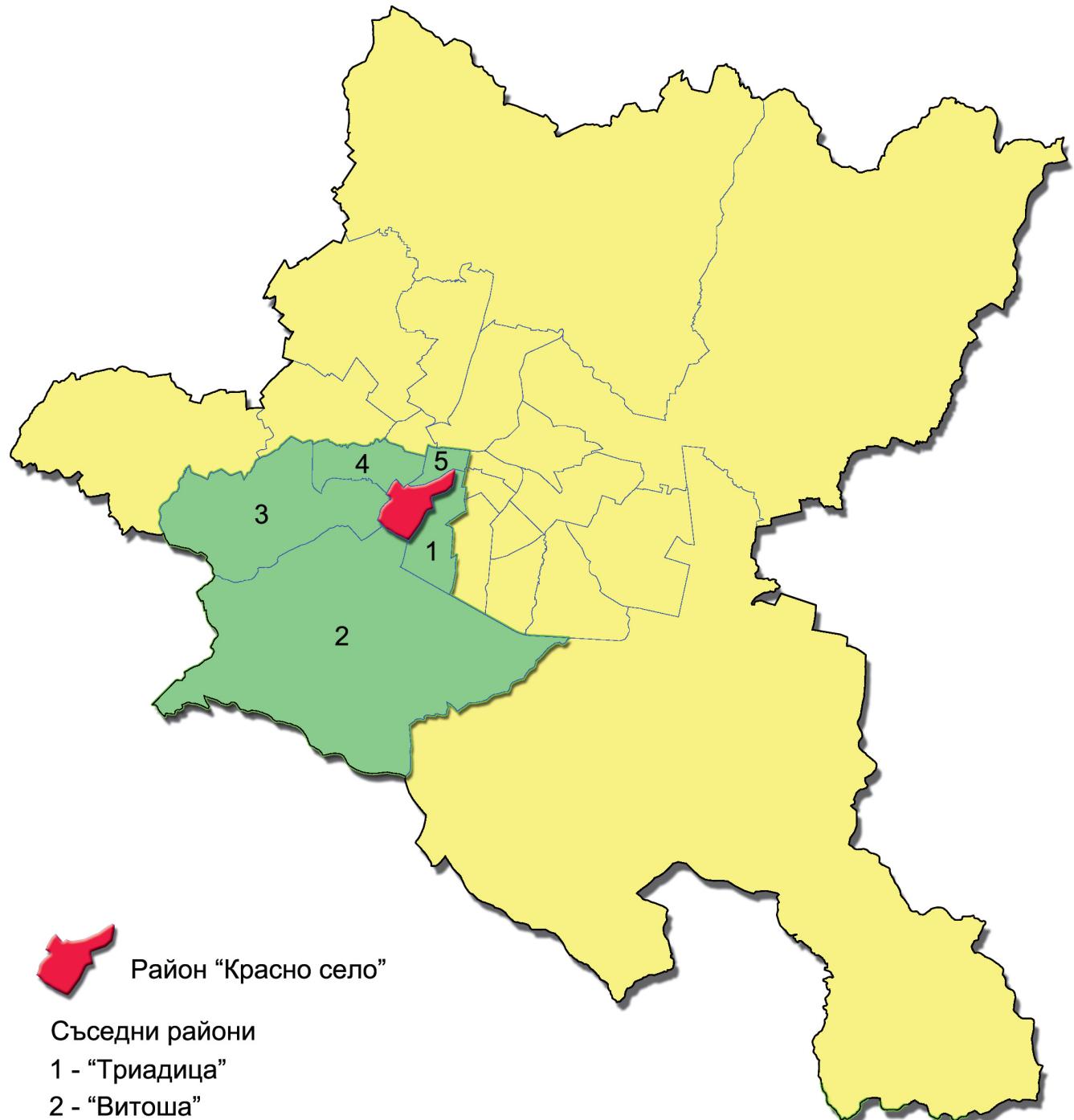
По предварителна оценка дължината на уличните, площадни и паркови пространства на територията на района не надминава 150 км. При създаване на нужната организация и методика е възможно да се осъществи оглед и документиране на всички обществени пространства по съвкупност от критерии.

Задачи

- Проучване на чуждестранния и български опит в подходящо подбрани проекти и програми за анализ и оценка на териториите за интегрирано планиране.
- Изследване, анализ и оценка на обществените пространства на територията на Район „Красно село“.
- Синтезиране на резултатите и илюстриране в планове и схеми.
- Развиване на цялостна урбанистична концепция за обновяване на градската среда.
- Формулиране на приоритети, проекти и програми, подходящи за финансиране от фондовете на Европейския съюз.
- Систематизиране на препоръки за управление на процеса по вземане на решения, за партньорствата в реализирането на идеята и за финансиране на програмите и проектите за благоустройство и развитие на обществените пространства в Район „Красно село“.



Обща характеристика на Район „Красно село“



Фигура 1. Разположение на Район "Красно село"

Район „Красно село“ е един от 24-те административни района на Столична община. Булевардите "Македония", "Тотлебен" и "Цар Борис III" са основна транспортна ос от центъра на града (площад "Македония") на юг и югозапад към градовете Перник, Брезник, Трън, Радомир, Кюстендил, Сандански, Благоевград, Петрич, Кулата, Мелник, Разлог, Банско, Добринище, Гоце Делчев.

Северно от тази транспортна ос са разположени жилищните комплекси ж.к. „Лагера“ и ж.к. „Славия“, а южно от нея квартал „Крива река“, ж.к. „Хиподрума“, кварталите ж.к. „Белите брези“, ж.к. „Красно село“, ж.к. „Борово“ и ж.к. „Бъкстон“.

Район „Красно село“ граничи с районите: „Възраждане“, „Триадица“, „Витоша“, „Овча купел“ и „Красна поляна“.

Обща площ – районът заема площ $7,2 \text{ km}^2$ което е $2,98\%$ от територията на столицата.

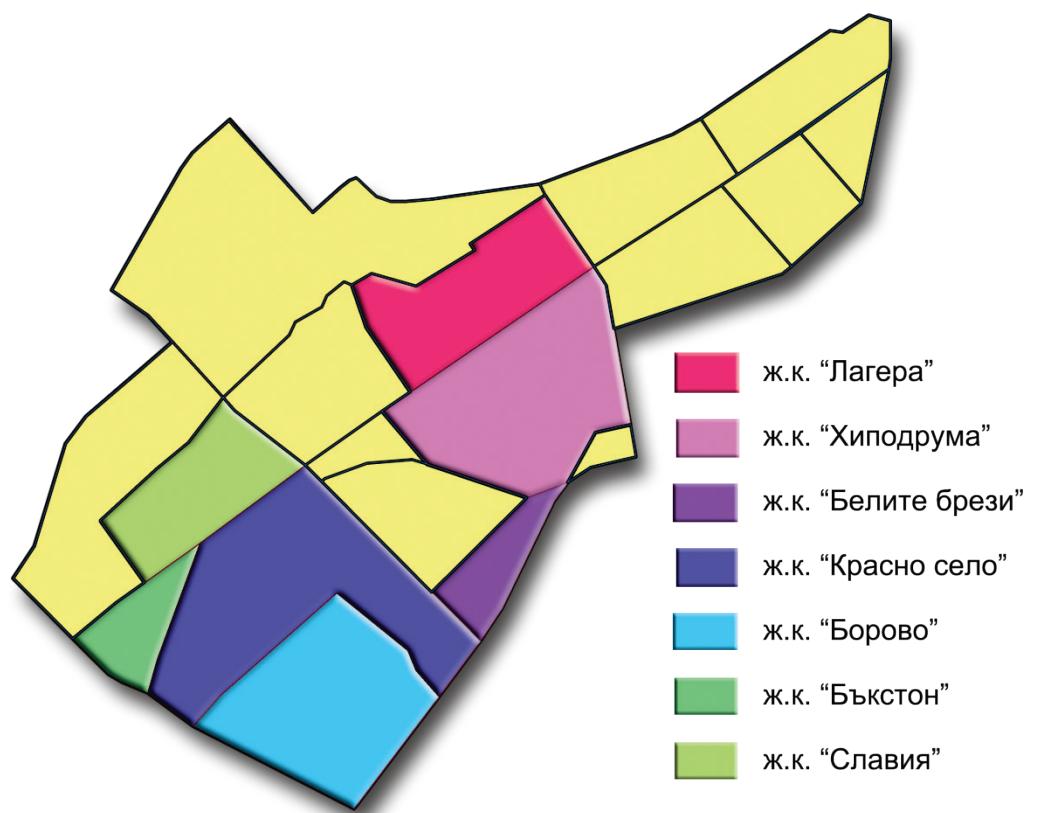
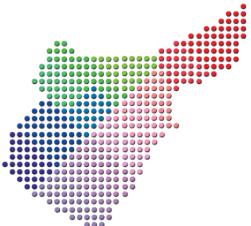
Акцент, не само за района, а и за София е Общински културен институт "Красно село" (известен с названието Културен дом "Красно село"/Ритуална зала), който е разположен в парк "Хиподрума".

Тук са стадион „Славия“ - футболно игрище и лекоатлетическа писта, комплекс „Славия“, в който се намира хотел, зали за вдигане на тежести, бокс, волейбол/баскетбол, фитнес, ледена пързалка, конна база "Хан Аспарух".

Релефът на района е равнинен, с изключение на „ската“, който се спуска на северозапад от ж.к. „Лагера“. Цялата територия има лек наклон към центъра на града. Средната надморска височина е 560 метра. Районът е силно залесен. Липсват обработвани площи, естествени пасища и пустеещи земи. В района духат предимно ветрове от северозапад. Липсват големи заливни участъци, високи хълмове и урви.

През територията на района преминават реките „Владайска“ и „Боянска“. Коритата им са коригирани, с изключение на 1 км.

западно на ул. „Житница“, като по този начин са максимално



Фигура 2. Разположение на жилищните комплекси в район „Красно село“

№	Квартал	Регистрирани постоянно живеещи граждани (брой)
1	ж.к. "Хиподрума"	10 174
2	ж.к. "Бели брези"	4 476
3	ж.к. "Лагера"	7 927
4	ж.к. "Славия"	2 189
5	ж.к. "Бъкстон"	1 765
6	ж.к. "Красно село"	13 562
7	ж.к. "Красно село" - кв. "Борово"	9 773
8	Живущи извън жилищните комплекси според класификатора на адресите в района	37 136
	ОБЩО	87 002

Таблица 1. Разпределение на населението в район „Красно село“

Деца под 7 год.	Деца 7-13 год.	Деца 14-17 год.	Жени 18-59 год.	Мъже 18-62 год.	Жени над 60 год.	Мъже над 63 год.	Жени	Мъже	Общо брой души население
5 083	4 192	2 622	27 672	26 440	13 606	7 387	47 111	39 891	87 002

Таблица 2. Разпределение на населението по пол и възраст

обезопасени. Боянска река има два покрити участъка. Първият е с дължина 620 м. – от Районният съд до бул. „Гоце Делчев“. Вторият започва преди площад „Ручей“ и продължава под бул. „България“, извън границите на района.

В сейзмично отношение район „Красно село“ попада в район с интензивност от VIII степен по скалата на Медведев-Шпонхоер-Карник.

Територията на район „Красно село“ попада в умерения пояс ниска сумарна степен на слънчева радиация.

Температурният режим е характерен със средна годишна температура на въздуха – 1 до 1,5 градус по-ниска от тази на гр. София. Духат предимно ветрове от северозапад.

Валежната обстановка е нормална. Не се причиняват големи снегонавявания и дълбоки преспи през зимата. През последните 10 години няма особени метеорологични явления на продължителни мъгли, поледици, снежни виелици и ветрови бури.

Замърсяването на въздуха със серен диоксид, фенол и азотен двуокис е по-ниско от еднократните и средно дневните пределно допустими дози.

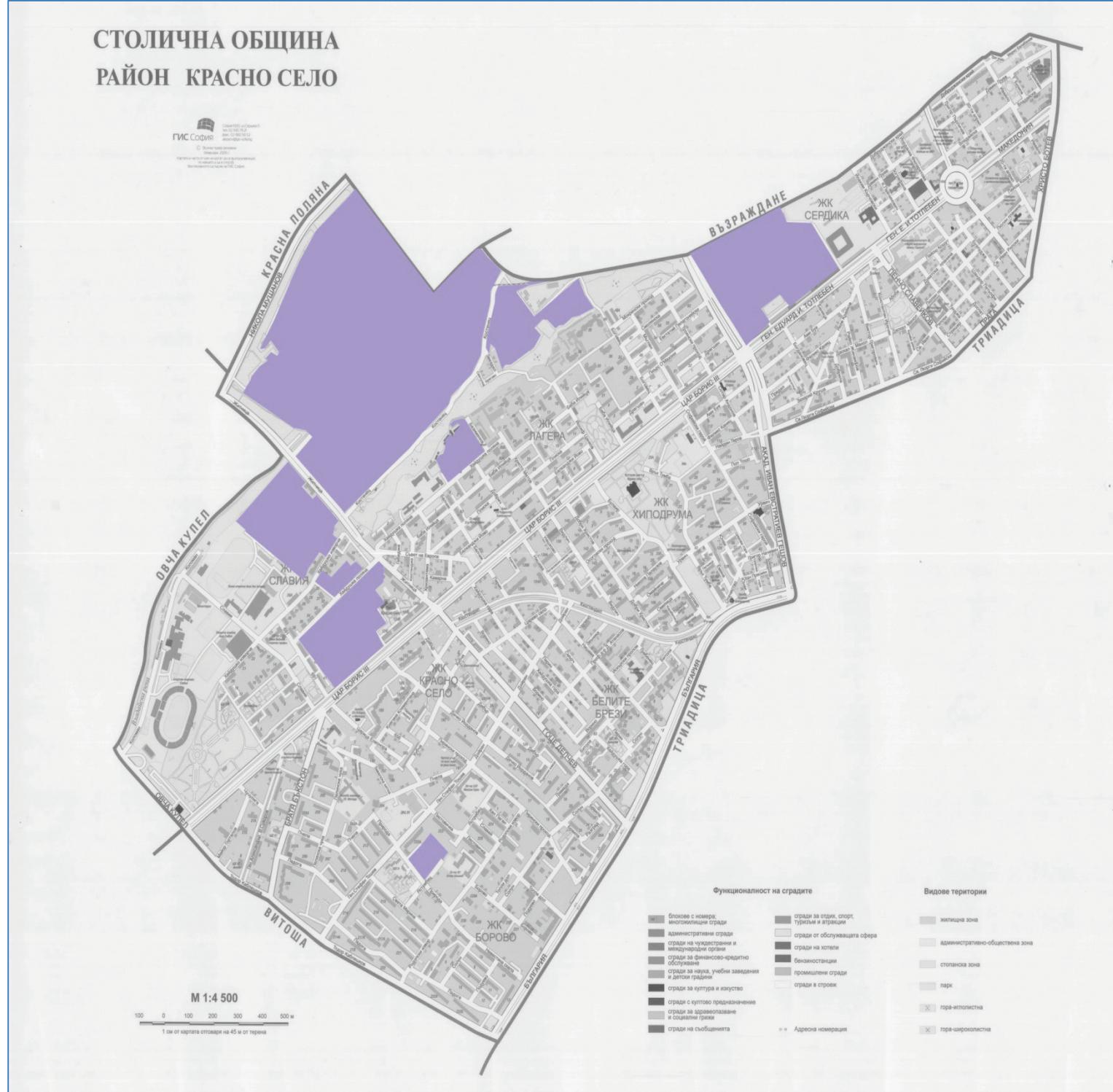
Жилищните комплекси в района са разположени както следва:

- Северно от бул. „Цар Борис III“ - ж.к. „Лагера“ и ж.к. „Славия“;
- Южно от бул. „Цар Борис III“ - Централна градска част, ж.к. „Хиподрума“, ж.к. „Бели брези“, ж.к. „Красно село“, ж.к. „Борово“, част от ж.к. „Бъкстон“.

Район „Красно село“ е разделен на 7 (седем) квартала – ж.к. „Хиподрума“, ж.к. „Бели брези“, ж.к. „Лагера“, ж.к. „Славия“, ж.к. „Бъкстон“, ж.к. „Красно село“ и кв. „Борово“.



Анализ и оценка на потенциала на производствените зони



Нов живот за старите производствени зони в София | В общия устройствен план е предвидена регенерация за шест производствени зони

В София с изменението на общия устройствен план е създадена възможност да бъде извършено преструктуриране на стари производствени зони с цел развитие на нови функции. Планът създава условия за преструктуриране, променяйки отреждането на териториите от смесени производствени в смесени многофункционални зони, каза главният експерт в общинското предприятие "Софпроект – ОГП", разработило общия план, арх. Яни Вълканов.

На територията на София в периода от 50-те до края на осемдесетте години са били развити 26 производствено-складови зони, разположени около железопътните ареали и входно-изходните магистрали. Много от тях не развиват дейност, но въпреки настъпилите промени в продуктовата структура и стагнацията на производството те продължават да съществуват като сграден фонд и изградена инфраструктура.

Делът на производствените територии в рамките на града е близо 20%, като сравнително голяма част от тях са разположени в непосредствена близост до центъра. В развитите европейски столици този процент е между 10 и 12.

Факторите, които довеждат до нуждата от промяна, са свързани с все по-изявените процеси на преструктуриране в посока предимно към обслужващи дейности от третичния сектор на старите индустриални зони в компактния град, особено по-централно разположените, посочи също арх. Вълканов.

Проблеми и цели

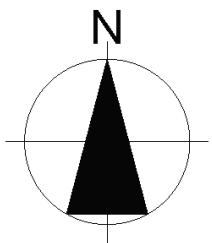
- Не във всички зони съществуват условия за бързо реализиране на всякаква инвестиционна инициатива на собственик или ползвател, свързана с използването на определените терени, сградни фондове и инфраструктура, при определен режим на ползване и застрояване
- Една малка част от зоните разполагат с резерв за усвояване на нови терени
- Преобладаващата част от зоните се нуждае от мащабна рехабилитация и реконструкция
- Инфраструктурната съоръженост е остатяла, независимо че има резерв от основни довеждащи инфраструктурни мрежи и услуги (енергия, вода, пътища и др.).

Ползите от регенерацията:

- Освобождаване на територии в компактния град от несвойствени функции
- Ефективно използването на ценна земя в близост до центъра на града
- Икономически стимули и възможности за инвестиционни проекти
- Формиране на поликентрична градска структура
- Създаване на качествена и разнообразна градска среда, предимно със смесени функции
- Възможности за изграждане на емблематични проекти.



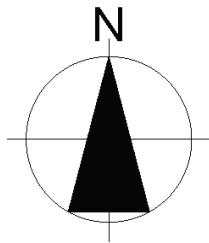
Естетическа оценка на територията: **Фокус**



Легенда:

- Сгради, основни визуални акценти
- Основни визуални акценти на средата
- Граница на територията

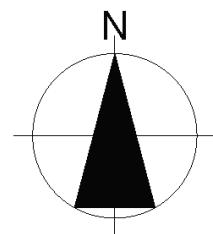
Естетическа оценка на територията: **Характер**



Легенда:

- █ Характерни зони с добри естетически показатели
- █ Зони без естетически качества, характерни за територията
- █ Липса на характерни черти

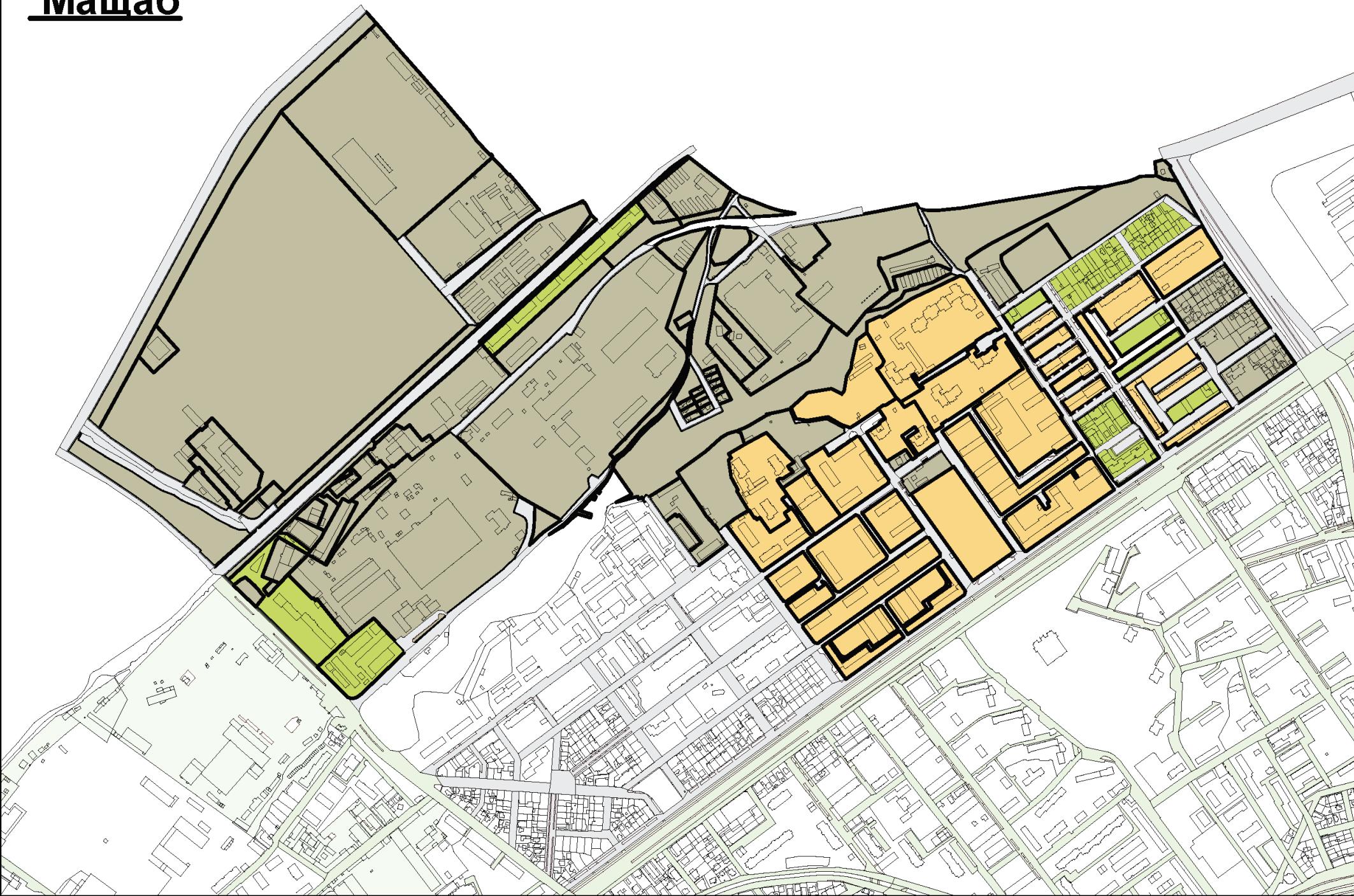
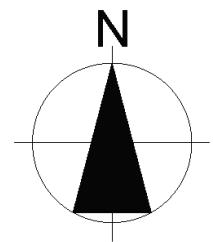
Ниво на поддръжка на сградния фонд в зоната



Легенда:

- Сгради със задоволително ниво на поддръжка
- Неподдържани сгради - разрушени или полуразрушени
- Поддържани сгради
- Сгради за които липсва информация

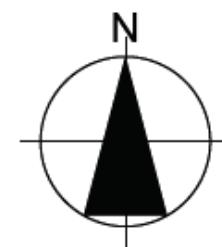
Естетическа оценка на територията:
Мащаб



Легенда:

- Добро мащабиране на сградата в средата
- Задоволително
- Лошо мащабиране в средата

Територии с единна визия на средата



Легенда:

- Единна хармонична среда - средно високи сгради и свързани пространства** (Dark Green)
- Еднотипни високи сгради и еднотипни отворени пространства** (Medium Green)
- Високи пунктови сгради и отворени пространства със сходни проблеми** (Light Green)
- Територии, в които липсва единна визия на средата** (Grey)

Територията може да се раздели на две условни части с различни естетически характеристики – промишлена и жилищна зона

	Критерии за оценка	Промишлена зона	Жилищна зона
СГРАДИ	Машаб	Сградите заемат приблизително 1/4 от територията на зоната	
	Характер	Нискоетажно строителство до 4 етажа. Голяма част от сградите са в лошо състояние – неподдържани или полуразрушени. Друга част от съществуващите сгради са освежени или са в процес на освежаване.	Преобладават ниски четириетажни, свободностоящи сгради на предна линия /лице към бул. „Цар Борис III“/ и високи жилищни пунктови сгради /10-18 етажа/ на задна линия.
	Колорит	Новите или освежени сгради са оцветени в силни цветове, което им придава ведрост и жизнерадост на фона на изоставените, запрашени сгради и пространства.	В жилищните части нискоетажните сгради са оцветени в керемиденочервено и охра, като тези цветове са пренесени като акценти и при високите сгради, както и при част от новото строителство.
	Комфорт	-	При голяма част от сградите се наблюдава липса на тераси или остькляване на съществуващите такива, което води до появата на простори с пране в междублоковите пространства
	Фокус	Визуален фокус на територията са както планина Витоша, така и комините на ОЦ „Земляне“.	
	Декоративни елементи	-	 - характерен декоративен елемент по сградите в района. Повтарящ се декоративен подход е отделянето на първия етаж с каменна облицовка или корниз.
	Място за реклама	По фасадите и покривите на сградите няма поставени означителни и реклами табели	Рекламите върху фасадите са поставени върху надпрозоречната греда на първите етажи и единствено в сградите, намиращи се на главните улици. Добре е рекламиите табели да се поставят в синхрон, така че да не нарушават фасадната цялост на сградата.

Пространства	Колорит	Голяма част от откритите пространства около производствената зона се запрашава и растителността загубва зеленината си. На много места има нерегламентирани „пъstri” сметища. Огражденията на отделните предприятия са разноцветни, но неподдържани. Подновяването им би освежило и разнообразило откритите пространства.	В част от жилищния район редуването на открити пространства и сгради създава усещането за приятен ритъм и цветност: тъмно сива павирана улица, пъстра детска площадка , заобиколена от средно висока растителност и завършена с керемидено червената фасада на жилищен блок. В друга част от зоната десетки произволно разположени гаражни клетки изместват зеленината и създават „собствен колорит”.
	Машаб (пропорции)	Единна визия	Този показател липсва, но лесно би могъл да се постигне чрез поставяне на определени изисквания за вида и цвета на оградите.
	Визуални акценти (декор)	Незастроените територии са приблизително $\frac{3}{4}$ от общата територия, като почти $\frac{1}{4}$ е заета с висока дървесна или храстова растителност. Останалите $\frac{2}{4}$ са промишлени площиадки за складиране на материали, входове и улици за достъп до отделните парцели.	Жилищната зона може да се раздели на три подзоni с коренно различна визия. Еднство би могло да се постигне ако се обособят ритмично разположени зелени пространства свързващи парка с междублоковите пространства на цялата зона.
	Визуална обвързаност	Визуалните акценти са комините на ОЦ „Земляне” и планина Витоша	Откритите пространства са $\frac{3}{4}$ от общата площ на зоната. Почти $\frac{1}{2}$ от нея се използва за паркинги или гаражи, останалата половина е с добре изградена, но неподдържана паркова система.
	Декоративни елемент	Няма обвързаност между откритите пространства и зеления пояс, който отделя жилищната територия от промишлената.	Тук като визуален акцент може да се отбележи главната пътна артерия бул., Цар Борис III” и парка .
	Място за реклама	Тук като декоративни елементи могат да бъдат възприети реклами, табели и огради, но наличните такива нямат естетическа стойност.	Голяма част от междублоковите пространства се свързват с парка, чрез богато улично озеленяване.

Анализ и оценка на разглежданата територия

Транспорт

Района е добре осигурен с масов градски транспорт с изключение на северната част, където са разположени производствените територии. Всички жилищни квартали са с добър достъп до уличната мрежа и са на близко разстояние от основна пътна артерия - бул. Цар Борис.

Жилищен фонд

Жилищният фонд е с добре изградена материална база като най-разпространени са массивните жилища. В района преобладават новопостроени жилищни кооперации, които заедно с по-старите панелни жилищни блокове създават усещане за визуален дисбаланс на територията. Наличието на къщи в източната част, голяма част, от които, в лошо физическо състояние е друг фактор, допринасящ за нарушаване на визията на територията.

Производствени зони

В тази част от общината се пада най-големия процент от производствени зони, което е предпоставка за бъдещ инвестиционен интерес към тези територии. Повечето от производствените сгради в територията са изставени и не се използват и могат да се обновят или напълно да се изградят обекти, които да допринесът за интереса на инвестиции към тази част. В новият ОУП на София производствените зони се предвиждат да са смесени функционални зони, което дава голяма свобода за инвестиционни решения. Има действащи предприятия в северозападната част, които в момента функционират напълно.

Обслужване

В територията няма достатъчно обслужващи обекти, разчита се главно на този вид обекти в близост. Съществуват малки магазинчета и заведения, които не са достатъчни за пълното обслужване на живеещите в близост.

Рекреация

Добре поддържани междублокови пространства и площадки както и един малък парк разположен централно на територията и в близост до бул. Цар Борис III.

В разглежданата територия има съществуващи два големи инвестиционни проекта. Тяхното реализиране ще промени до голяма степен съществуващото положение и възможностите за развитие на цялата територия.

Формулиране на приоритети, проекти и програми, подходящи за финансиране от фондовете на ЕС

Оперативната програма „Регионално развитие“ 2007-2013 (ОПРР) представлява единна оперативна програма за всичките шест района за планиране в България, които са избираеми за финансиране по цел „Сближаване“ на политиката за сближаване на ЕС.

Стратегията включва пет приоритетни оси:

- Приоритетна ос 1: Устойчиво и интегрирано градско развитие
- Приоритетна ос 2: Регионална и местна достъпност
- Приоритетна ос 3: Устойчиво развитие на туризма
- Приоритетна ос 4: Местно развитие и сътрудничество
- Приоритетна ос 5: Техническа помощ

Свързани пряко с жилищните територии са 2 от операциите по Приоритетна ос „Устойчиво и интегрирано градско развитие“

Операция 1.3: Организация на икономическите дейности

Специфичната цел на операцията е да улесни интегрирането на инфраструктурни съоръжения и терени с цел развитие на бизнеса и привличане на нови инвестиции.

Примерни дейности за подкрепа:

- Подобряване и реконструкция на съществуваща или изграждане на нова техническа инфраструктура, свързана с бизнеса (например комуникационни връзки, строителство/реконструкция/рехабилитация на улици или на малки участъци от местни пътища, осигуряващи достъп до и в индустриалните и бизнес зони, електроснабдяване, улично осветление, връзки към газоснабдителна, водоснабдителна и канализационна мрежа, поставяне на указателни знаци и табели до или в рамките на бизнес зоните и терените и др);
- Обновяване, рехабилитация, реконструкция и ремонт на съществуващи индустриални зони, незасегнати от екологични замърсявания;

Потенциалните бенефициенти са:

Общини (включително в партньорство с частен/ни инвеститор/и), сдружения на общини, неправителствени организации с участието на общински власти.

Операция 1.4: Подобряване на физическата среда и превенция на риска

Специфичната цел на операцията е да повиши качеството на живот и съответните екологични условия, включително предотвратяване на рискове, както и подобряване на физическата среда на градските центрове и агломерации като част от по-широкообхватната стратегия

за социално и екологично възраждане.

Индикатори за оценка на ползите от проекта:

- Население облагодетелствано от обновената градска среда;
- Брой хора с увреждания, на които е осигурена достъпна среда;
- Кв м. подобрени зелени площи и детски площадки в междублоковите пространства;
- Бр монтирани детски и спортни съоръжения;
- Бр външни съоръжения за хора с увреждания;
- Кв м. изградени/рехабилитирани пешеходни/VELOалеи и тротоари;
- Осигурени паркоместа в близост до възлови транспортни точки;
- Бр монтирани съоръжения за наблюдение и контрол

Очаквани ефекти (непреки резултати):

- Подобряване на качеството на живот;
- Подобряване на достъпността;
- Повишаване на сигурността;
- Повишаване на инвестиционен интерес

Добър пример от чуждестранната практика

Spinning Mills са едни от малкото останали промишлени сгради във Вейле, които са запазили харектера на местната архитектура.



Целта на този проект е да се запази културната стойност на Spinning Mills, но да се придае съвременен облик на сградите и околното пространство.

Проектът предвижда да се подновят всички елементи на сградата - помещения, повърхности, технически инсталации, като много следи от оригиналната сграда се запазват.

Динамичен, геометричен дизайн, наподобяващ огромен килим, свързва всички функции, сгради и помещения в Spinning Mills и създава силно чувство за единство.



Нови елементи и функции са монтирани в "кутии", които са разпределени в съществуващата структура. Старо и ново се преплитат в експресивен състав. Твърдите и тежки материали се противопоставят на леки и прозрачни нови.

Нови фасади са монтирани на външни устройства, така че да покаже историческите пластове на сградата.

Планираният комплекс съдържа театър, балет, изложбени площи, кафене, боксов клуб, пенсионерски клуб, многофункционална зала и се обособява като нова обществена зона в града.

Проектопредложение:

На мястото на домостроителния комбинат да се изгради технологичен парк, като за целта някои от съществуващите сгради могат да се обновят и да се използват, а други да се изградят изцяло наново. Проблемът с паркирането може да се реши като се изгради подземен паркинг на няколко нива. Един такъв парк би помогнал на студентите от различни университети да намерят реализация в бъдеще и е предпоставка за развитие на сътрудничество с университетите в София.

Ще има както офис площи така и жилищни като това ще повиши допълнително интереса на хората към тази територия.

Съществуващите промишлени сгради в квартала, които са в добро състояние или се нуждаят от малко обновяване могат да се използват като фирмени магазини, шоурумове и др.

Достъпът до технологичния парк може да бъде подобрен като се направят някой промени по вече съществуващата влакова линия и се пригоди за трамвай, който да свързва парка с центъра на София. Друг вариант за използване на тази територия е велоалея, която да стимулира хората към по здравословен начин на придвижване.

Територията покрай реката може да се използва за места за отдых, като различни спортни площадки, които в съчетание с една велоалея ще превърнат тази част от квартала в доста по-посещавана и функционална територия.

