

АРХИТЕКТУРА



Списание
за архитектурно творчество,
архитектурна теория
и критика

2025/5-6

60 ГОДИНИ САБ ЖИЛИЩНАТА ПОЛИТИКА В БЪЛГАРИЯ



ИЗДАНИЕ НА СЪЮЗА НА
АРХИТЕКТУРИТЕ В БЪЛГАРИЯ





60 години



Моменти от тържеството по случай 60-годишнината на САБ
Moments from the celebration of the 60th anniversary of the UAB

Съюзът на архитектите вече шестдесет години е доброволна организация, която според Устава си обединява творческо-професионалните цели на своите членове, подпомага хармоничното и устойчиво изграждане на територията и населените места, съдейства за развитието на образованието по архитектура и усъвършенстване на нормативната база. Той представлява и защитава интересите и авторските права на сдружилите се в работата им пред държавни, общински и международни институции. Изграден е на основата на равнопоставеност и равноправие, независимо от изборната или административна длъжност в организацията. Продължител е на традициите и приемник на Българското техническо дружество (основано през 1885 г.) и правопреемник на Българското инженерно-архитектно дружество (основано 1893 г.), на Дружеството на българските архитекти (основано 1926 г.), на Съюза на българските инженери и архитекти (основан 1937 г.) и на Научно-техническия съюз (за периода от основаването му 1949 до 1965 г.) по отношение дейността на Дружество „Архитектура“.

Изминалото време е не само достойна възраст за един човешки живот. За жалост малцина от учредителите на САБ са още сред нас. Но, въпреки всички препятствия и смяната на политическата система, довели до трансформации и в професионалната сфера, обединението продължава да събира архитектурната общност на страната и да отстоява задачите, за които е създадено - да бъде в услуга, но и да формира обществен интерес и култура.

На проблемите на една важна част от архитектурата, като чертаеща бъдещето институция - жилищната политика в нашата страна, са посветени статиите във втория блок на броя. Анализирани са превръщането на мисленето за собствен дом като „социално благо“, към мястото му на пазара като стока без да бъдат изработени планови документи и стратегия за развитие на този сектор. Постулатът, че то е основна човешка потребност, но и реалистичната теза, че тази потребност може да се удовлетвори до ниво, съответстващо на нивото на социално-икономическо развитие на страната ни, би трябвало да са основни елементи на „Националната жилищна стратегия“. Сред индикаторите за оценка на жизнения стандарт на българските граждани следва да бъдат качеството на обитаване и неговата финансова достъпност. Основна роля на държавата е да създаде и поддържа стабилна пазарна среда, позволяваща на домакинствата да придобиват жилища, адекватни на доходите им и условия за придобиване на подслон за нямащите средства групи от населението.

Регионалните, социални и икономически политики и визии за разглеждане на сектора като основен елемент на устойчивото развитие водят до необходимостта от набиеляване на цели, конкретни предложения за институционалната, правната и финансовата рамки на тази част от обществения живот, както и пакет от програми за реализацията им.

Развитието на Столична община и устройствените проблеми на жилищната система след 1990 г. очертават притеснителна перспектива без сериозни намеси. Кои са възможните действия и мерки за подобряване на ситуацията. Тяхното прилагане и надграждане са водещи предизвикателства и цели за политиките и управляващите в следващите години. Планът за интегрирано развитие до 2027 година; общинският жилищен фонд и поддръжката му; липсата на планове за мащабно ново строителство на социални жилища, с които да бъде задоволена нарастващата нужда; реализацията на плана, целящ създаване на градоустройствена основа за решаване на остри социални проблеми и предпоставка за интеграция на ромската общност в местността „Филиповци - източна част“; националните и европейски поръчения за енергийна ефективност и обновяване като комплексна рехабилитация за удължаване живота на сградите и намаляване на разходите за поддръжка и енергия, са неотложна задача и изискват нов социален договор в жилищната сфера.

Учейки се от най-добрите примери, решенията, които ще бъдат взети днес – правилата, които ще бъдат установени и направените инвестиции, ще определят дали след 10-20 години София и България ще бъдат по-социално справедливо и уютно място за живеене.

В рубриката „Книгопис“, предлагаме няколко издания, свързани с традициите, опазването на строителното ни наследство и „защитеното“ жилище.

Накрая отдаваме почитта и благодарността си към обичани наши колеги и преподаватели, на които дължим много.

АРХИТЕКТУРА

5 - 6

2025



Списание
за архитектурно творчество,
архитектурна теория и критика
ГОДИНА СЕДЕМДЕСЕТ И ВТОРА

СЪДЪРЖАНИЕ

Издание на Съюза на архитектите в България.
Списание "Архитектура" е включено в националния референтен
списък на съвременни български научни издания с научно рецензиране
на НАЦИД.

Тираж: 1000

Адрес: 1504 София, ул. „Кракра“ 11, e-mail: sab@bularch.org, www.bularch.eu
ISSN 0324-1254

Издателски съвет:

проф. д-р. арх. Валери Иванов – Председател

чл.-кор. проф. арх. Атанас Ковачев д.а.н.

проф. д-р. инж. арх. Пеньо Столаров

проф. д-р арх. Стела Ташева

доц. д-р. ланд.-арх. Веляна Найденова

доц. д-р. арх. Анета Василева

д-р. арх. Анета Славова

д-р. арх. Мария Диамангиева

зл. ас. д-р арх. Росица Браткова

зл. ас. д-р урб. Ирина Мутафчийска

Главен редактор: арх. Евгения Кукушева

Дизайн и предпечат: РА „Яйцето“, office@theegg.bg

Коректор на броя: Лора Султанова

Печат: Мултипринт ООД

Първа и четвърта корица: Студентски архитектурен конкурс

„Проект на годината“ – „Апартаментна жилищна сграда“, к. арх. Христо Тилев

Втора и трета корица: Моменти от тържеството по случай

60-годишнината на САБ

5 60 ГОДИНИ СЪЮЗ НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ

6 60 ГОДИНИ – СЪЮЗ НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ чл.-кор. проф. арх. Атанас Ковачев д.а.н.

25 СГРАДАТА НА ЦЕНТРАЛНИЯ ДОМ НА АРХИТЕКТА В СОФИЯ д-р арх. Валентина Едрева

29 ЖИЛИЩНАТА ПОЛИТИКА В БЪЛГАРИЯ

30 ЖИЛИЩНАТА ПОЛИТИКА В БЪЛГАРИЯ – ТЕОРИЯ БЕЗ ПРАКТИКА арх. Стойчо Мотев

38 СТАТИСТИКА НА ЖИЛИЩАТА В БЪЛГАРИЯ Стойко Дошеков

44 НОРМАТИВНА УРЕДБА ЗА ИЗГРАЖДАНЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА ЖИЛИЩА В БЪЛГАРИЯ Борис Милчев

52 РАЗВИТИЕТО НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И УСТРОЙСТВЕНИТЕ ПРОБЛЕМИ НА ЖИЛИЩНАТА СИСТЕМА СЛЕД 1990 Г. урб. Александър Филипов



АРХИТЕКТУРА

Списание
за архитектурно творчество,
архитектурна теория и критика
ГОДИНА СЕДЕМДЕСЕТ И ВТОРА



5 - 6

2025

СЪДЪРЖАНИЕ

ЖИЛИЩНА ПОЛИТИКА В СОФИЯ – ПРОБЛЕМИ И ВЪЗМОЖНОСТИ <i>арх. Росица Николова, арх. Иван Караджов</i>	60
СОЦИАЛНО ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО <i>проф. д-р инж. Йордан Ботев</i>	69
ИПРЗ НА М. „ФИЛИПОВЦИ-ИЗТОК” /РАЗШИРЕНИЕ/ ПЛАН ЗА ИНТЕГРАЦИЯ НА РОМСКОТО НАСЕЛЕНИЕ <i>арх. Силвия Сокерова, арх. Димитър Младенов</i>	74
СГРАДИТЕ ОТ МОРСКИ КОНТЕЙНЕРИ. ИМАТ ЛИ МЯСТО В ЖИЛИЩНОТО СТРОИТЕЛСТВО <i>арх. Румен Първанов</i>	82
САНИРАНЕТО КАТО ПРОПУСНАТ ШАНС - ОПИТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И НАЦИОНАЛНАТА ЖИЛИЩНА ПОЛИТИКА <i>арх. Атанас Ковачев</i>	91
КНИГОПИС	95
МОНОГРАФИЯТА „ЗАЩИТЕНОТО ЖИЛИЩЕ” <i>д-р арх. Пламен Генов</i>	96
КОЛЮ ФИЧЕТО – БЪЛГАРСКИЯТ СТРОИТЕЛЕН ГЕНИЙ <i>Иван Христов</i>	97
(НЕ)ПОЗНАТИЯТ КОЛЮ ФИЧЕТО (1800 – 1881) <i>Венелин Бараков</i>	98
ДЕШИФРИРАНЕ НА ИСТОРИЯТА ПРИ ОПАЗВАНЕ НА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО <i>арх. Евгения Кукушева</i>	100
ГОДИШНИНИ	102
ЖИВОТ, ПОСВЕТЕН НА ГРАДОУСТРОЙСТВОТО, АРХИТЕКТУРАТА И СТУДЕНТИТЕ <i>доц. арх. Йордан Търсанков, проф. д-р арх. Валери Иванов</i>	103
ТРИ ПОКОЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛИ ЗА ПРОФ. АРХ. ИВАН НИКОФОРОВ <i>проф. д-р арх. Минчо Ненчев, доц. д-р арх. Ясен Къосев, гл. ас. д-р урб. Виргиния Симеонова</i>	113
КОНФЕРЕНЦИЯ И ЮБИЛЕЕН СБОРНИК В ЧЕСТ НА 90-ГОДИШНИНАТА НА ПРОФ. АРХ. ИВАН НИКОФОРОВ <i>доц. д-р арх. Милена Ташева-Петрова</i>	117
80-ГОДИШЕН ЮБИЛЕЙ НА ДОЦ. АРХ. ЙОРДАН ТЪРСАНКОВ <i>доц. д-р арх. Ясен Къосев</i>	122
ПРЕЗ ВРЕМЕТО. ВАЛЕНТИН СТАРЧЕВ НА 90 ГОДИНИ <i>д-р Боряна Вълчанова</i>	126

*Източниците на илюстрациите не са упоменати, когато са на автора.
*Текстовете на английски език са на авторите на статиите.

БТА вътрешна информация

Тел. 8-04-81

СОФИЯ

бул. „Левски“ 48

СОФИЯ, 17 МАРТ 1965 ГОДИНА

БРОЙ 76

ВИНФ 222 УЧРЕДИТЕЛЕН КОНГРЕС НА СЪЮЗА НА АРХИТЕКТИТЕ
В БЪЛГАРИЯ

СОФИЯ, 17 МАРТ /БТА/ — ЕДНА ОТ ЮЛЕШНА МЕЧТА НА АРХИТЕКТИТЕ ДА СЕ ОБЕДИНЯТ В САМОСТОЯТЕЛЕН СЪЮЗ, СЪБРА ДНЕС В ДОМА НА ТЕХНИКАТА В СТОЛИЦАТА НАЙ-ИЗТЪЯНАТИТЕ ОТ ТЯХНАТА 2 500-ЧЛЕННА ЮЛЕГИЯ. УЧРЕДИТЕЛНИЯТ КОНГРЕС НА СЪЮЗА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ ОТКРИ НАЙ-ВЪЗРАСТНИЯТ ДЕЛЕГАТ АРХ. ЖЕЧО КИСЕЛНОВ.

ДОКЛАД ЗА ОСНОВНИТЕ ЗАДАЧИ НА НОВИЯ СЪЮЗ ПРОЧЕТЕ ГЛАВНИЯТ АРХИТЕКТ НА СОФИЯ ПРОФ. ПЕТЪР ТАШЕВ. СЛЕД КАТО ИЗЛОЖИ НЯКОИ ОТ ГЛАВНИТЕ ПРОБЛЕМИ НА АРХИТЕКТУРАТА И ГРАДОУСТРОЙСТВОТО, ВЪВ ВРЪЗКА С РЕАЛИЗИРАНЕТО НА ДИРЕКТИВИТЕ НА ОСМИЯ КОНГРЕС НА ПАРТИЯТА, ДОКЛАДЧИКЪТ ПОСОЧИ СЛОЖНИТЕ И ОТГОВОРНИ ЗАДАЧИ, КОИТО СТОЯТ ПРЕД СЪЮЗА. НЕГОВАТА ЦЕЛООБЩНА ТВОРЧЕСКА ДЕЙНОСТ СЕ НАСОЧВА В ДВЕ ОСНОВНИ ЛИНИИ: ДА ОКАЗВА КОМПЕТЕНТНА, НАВРЕМЕННА И ДЕЙСТВЕНА ПОМОЩ НА ПАРТИЯТА, ПРАВИТЕЛСТВОТО, РАЗЛИЧНИТЕ ВЕДОМСТВА И ИНСТИТУТИ ПРИ РЕШАВАНЕТО НА ОСНОВНИТЕ ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ, АРХИТЕКТУРНИ И СТРОИТЕЛНИ ВЪПРОСИ НА НАШЕТО РАЗВИТИЕ; ДА РАБОТИ НЕПРЕКЪСНАТО И НАСТОЙЧИВО ЗА ИЗДИГАНЕ КОМПЕТЕНТНОСТТА И АВТОРИТЕТА НА АРХИТЕКТА КАТО ТВОРЕЦ НА МАТЕРИАЛНИ И КУЛТУРНИ ЦЕННОСТИ, ЗА ИЗДИГАНЕ НА МОРАЛНО-ПОЛИТИЧЕСКИЯ МУ ОБРАЗ, ЗА РАЗВИТИЕТО МУ И КАТО ОБЩЕСТВЕН ДЕЯТЕЛ, СЪЗДАВАЩ МАТЕРИАЛНИТЕ УСЛОВИЯ ЗА ОРГАНИЗИРАНЕ НА УТРЕШНИЯ КОМУНИСТИЧЕСКИ И КУЛТУРА.

КОНГРЕСЪТ ИЗБРА СЕКРЕТАРИАТ И СЪОТВЕДНИ КОМИСИИ.

НА СЛЕДОВАТЕЛНОТО ЗАСЕДАНИЕ КОНГРЕСЪТ ПРИЕ РЕШЕНИЕ ЗА УЧРЕЖДЯВАНЕ НА СЪЮЗ НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ, ОДОБРИ УСТАВА НА НОВИЯ СЪЮЗ, ИЗБРА ПЛЕНУМ И РЕВИЗИОННА КОМИСИЯ.

С ТОВА УЧРЕДИТЕЛНИЯТ КОНГРЕС НА СЪЮЗА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ ПРИКЛЮЧИ СВОЯТА РАБОТА. /БТА/ РД/ТМ

21.10/СП



60 ГОДИНИ СЪЮЗ НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ

чл.-кор. проф. арх. Атанас Ковачев, д.а.н.
д-р арх. Валентина Егрева

60 ГОДИНИ – СЪЮЗ НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ

Атанас Ковачев

Атанас Ковачев завършва специалност „Архитектура“ в Московския архитектурен институт (МАРХИ) през 1980 г. Получава научните степени „доктор“ (1984) и „доктор на архитектурните науки“ (2005). Член-кореспондент на Българската академия на науките (БАН) (2008). Почетен член на Украинската академия на архитектурата (2008). Професор на Международната академия на архитектурата (2009). Чуждестранен член на Руската академия на архитектурата и строителните науки (РААСН) (2010). Почетен гражданин на Карнобат (2014). Почетен професор на МАРХИ (2016). „Доктор хонорис кауза“ на Лесотехническият университет (2024). Почетен професор на ВСУ „Ч. Храбър“ (2024).

Работи като научен сътрудник в КНИПИАТ „Главпроект“, София (1984-1985).

Във Висшия лесотехнически институт/Лесотехнически университет (ВЛИ/ЛТУ) изминава пътя от асистент (1985) до професор (2002) по „Градостроитство и териториално устройство“. Там е: Ръководител катедра „Ландшафтна архитектура“ (1994-1995); Декан на факултет „Екология и ландшафтна архитектура“ (2007-2011; 2011-2016); Ръководител отдел „Инфраструктурни проекти“ (2016-2024); Председател на Общото събрание (2020-2022).

От 2014 г. е професор по „Градостроитство“ във ВСУ „Черноризец Храбър“. Ръководител катедра „Архитектура и урбанистика“ (2014 досега), Декан на Архитектурен факултет (2015-2019); Директор на Институт за интегрирано управление на общините (2016-2019).

Научноизследователската му дейност е отразена в над 30 монографии, учебници и справочници, повече от 170 научни и над 110 научно-информационни студии и статии, публикации у нас и в чужбина. Разработил е 8 проекта по ОП „Регионално развитие“ (2007-2013) и „Региони в растеж“ (2014-2020); над 180 териториално-устройствени и градостроитствени планове, архитектурни и паркоустройствени проекти (1984 до сега).

Носител е на: Почетен знак на ЛТУ (1998); Награда на ЛТУ за НИД (2017; 2018, 2019, 2020); Награда „Варна“ на Община Варна за принос в науката и висшето образование (2018), Медал „Марин Дринов на лента“ на БАН (2024), „Златен медал“ на РААСН (2024), Почетен знак на УАСГ (2024) и много други.



На 17 март 2025 г. Съюзът на архитектите в България (САБ) навърши 60 години! Шест десетилетия за историята са просто миг. За една творческа организация обаче шест десетилетия не са малко. Това са години и десетилетия на създаване и развитие, на трудности и успехи, на разочарования и победи по дългия път към мечтите и творчеството, създавайки красотата в заобикалящия ни свят. Уви! Биологичните закони са неумолими. Учредителите на нашия съюз, първостроителите, ръководителите от създаването на САБ не са вече на тази земя. Оредяват редиците на архитектите от онези далечни години „когато се наливаха основите“.

Невъзможно е в рамките на една статия да се освети 60-годишният път на **Съюза на архите-**

тите в България и повече от 130-годишния период от създаване на **Българското инженерно-архитектурно дружество**. И все пак ще опитам, без претенции за изчерпателност. Редове и събития, дати и личности в тази статия са почерпени от пожълтелите вече страници на различни издания (книзи, списания, бюлетени, доклади) за продължителен период от време. Те са съхранили за следващите поколения изключително интересни щрихи за времето – сложно, динамично, бурно, но и много интересно, смело и продуктивно, богато на идеи и дейности, на значими реализации, някои от които продължават и днес да формират планово-пространствената композиция и архитектурно-художествения облик на столицата и страната.

Позволявам си да споделя и мои спомени от по-

следните 40 години, когато през 1985 г., работейки в „Главпроект“, бях приет за член на САБ. Тогава това не беше лесно. Трябваше да покажеш научна или проектантска продукция.

Споделям и спомени от близкото ми, почти половинвековно сътрудничество с първия избран през 1965 г. председател на нашия съюз – **арх. Георги Стоилов**. Запознах се лично с него през 1975 г. и работихме заедно до последните му земни дни през 2022 г. Особено активно помагах с моята скромна помощ в реализиране на големите му инициативи - от първото Биенале на архитектурата „ИНТЕРАРХ - 1981“, проведено в София, създаването на Международната академия на архитектурата през 1987 г. с адрес: България, София и до последното (засега) Триенале на архитектурата „ИНТЕРАРХ - 2018“, състояло се отново в нашата столица. Моите архиви също са съхранили много събития, част от които публикувах в книгата за неговия живот и творчество: **Атанас Ковачев: Георги Стоилов. Години отгледени на архитектурата. 2004, София – Москва, Издателство ПЕНСОФТ, ISBN 954-642-208-8**

КРАТКА ИСТОРИЯ НА ОРГАНИЗАЦИОННИЯ ЖИВОТ НА БЪЛГАРСКИТЕ АРХИТЕКТИ

Преди да стигнем до паметната за българските архитекти 1965 г., когато архитектурната колегия у нас учредява свой самостоятелен творчески съюз и проследим до наши дни ролята и приноса на Съюза на архитектите в България за развитието на архитектурата и културата на страната ни, трябва да отбележим, че архитектурната колегия води организационен живот повече от 130 години!

За част от този дълъг период са писали различни автори (1; 2; 3; 4; 8). В информацията има някои различия в дати и събития – необходимо е сериозно проучване на архивни материали и запазени документи. Изследователи през годините открояват четири относително самостоятелни периода, разграничени с важни реперни от живота на българските архитекти. Развивам четвъртия и формулирам пети период, маркирани със значими събития от историята на САБ и обществено-политическото, икономическото и социалното развитие на обществото в България от 80-те години на XX в. до наши дни.

Първият, начален период е свързан с основаването на **Българското инженерно и архитектурно (архитектурно) дружество (БИАД)** в края на XIX в., по-точно през 1893 г. Това става само десетилетие и половина след Освобождението на България, когато младата, европеизираща се държава няма още подготвени български специалисти. Страната ни кани чужденци, които „оставят“ в България целия си талант и творчество, и в същото време изпраща българи да учат в европейски университети, които в на-

чалото на новия XX век се връщат в страната ни, за да творят за Родината. Този период продължава до края на войните, около 1919 г. – т.е. повече от две и половина десетилетия. Неговите членове полагат основите в съвместната работа между инженери и архитекти – две много нужни и важни специалности в строителния процес.

Вторият период е време на преобразования – от 1920 до 1948 г., свързан със създаването на самостоятелно **Архитектурно дружество към БИАД**, а по-късно и **Съюз на българските инженери и архитекти (СБИА)**, който продължава над две и половина десетилетия.

Третият период води началото си със създаване на секция **„Архитектура“ към Научно-техническия съюз в България** през 1949 г. и продължава до 1965 г. - повече от десетилетие и половина.

Четвъртият период е знаков и е свързан със **създаването на Съюза на архитектите в България** и дейността му в годините на планово развитие на обществото – от 1965 до 1989 г. Период, който продължава близо две и половина десетилетия.

Петият период е свързан с **дейността на Съюза на архитектите в България от 1989 г. (началото на демократичните промени в България) до наши дни** – преходен период и смяна на парадигмата от планова икономика към пазарни отношения и демократизиране на обществения живот у нас, продължаващ вече повече от три и половина десетилетия.

Всеки от тези пет периода е важен. Всеки от тях е част от историята на българската архитектура. Всеки е маркиран с много събития, прояви, инициативи – резултат от активната работа на българските архитекти, оставили ярки следи от своя талант по земята българска и разнесли славата на България по всички краища на света.

От опита на българските архитекти, създали свой съюз, са се учили, с нас са се съобразявали, нас са споменавали, вероятно изпитвайки и благородна завист, други страни и творчески съюзи, оценявайки размаха и значимостта на инициативите, трасирали възхода на САБ – достатъчно е да маркирам само няколко прояви:

- две Балкански конференции на архитекти, инициирани от САБ и проведени у нас;
- проектантската дейност чрез „Архпроект“ - САБ;
- световните Биеналета и Триеналета на архитектурата „ИНТЕРАРХ“ - от Първото биенале, проведено в София през 1981 г. до последния форум (засега) – Петнадесетото триенале на архитектурата, проведено през 2018 г., отново в София;

- създаването на Международната академия на архитектурата с български адрес - София, 1987 г.;

- много срещи на европейската и световната архитектура на българска земя и много други национални и международни прояви.

И ако перифразираме словата на големия български поет и писател Иван Вазов, можем да бъдем горди „че и ний сме дали нещо на света“.

Нека тръгнем от последните десетилетия на XIX век

На 26 март 1885 г. в големия град на Дунава – Русе, група цивилни и военни дейци създават първото **Българско техническо дружество**, което да „съдейства за развитието и популяризирането на техническите науки и изкуства у нас, да развива сближение и солидарност между членовете си, да съдейства на техническите им предприятия и защитава правата на инженерите в България“. Оттогава до днес българската техническа интелигенция минава през много етапи в своето развитие, а научно-техническото движение претърпява различни организационни промени. Приемник на Техническото дружество днес е **Федерацията на научно-техническите съюзи в България (ФНТС)**. Това е една от най-старите обществени организации в България, започнала своя път след Освобождението – тя има 140-годишна история (по-стара е Българската академия на науките – БАН, която е приемник на Българското книжовно дружество, създадено в Браила, Румъния през 1869 г., почти десетилетие преди Освобождението (през 2024 г. БАН отбелязва своята 155-годишнина).

За българските архитекти обаче е важна датата **2 май 1892 г.** Това е денят, дал началото на организационната дейност на архитекти и инженери у нас, когато група ентусиасти подготвят създаването на своя професионална организация. В учредителното събрание, ръководено от **арх. Георги Ненов** участват 35 души и на него се дискутира идеята за създаване на професионална организация – **Българско инженерно и архитектурно дружество**. Временно избраното ръководство включва – председател **инж. Петър Николов** и секретар **арх. Георги Ненов**. На това първо заседание се взема решение за изработване на проектоустав на дружеството. Той е разгледан на второто заседание - **20 декември 1892 г.**, и е приет на третото заседание на **3 януари 1893 г.**

Различни автори пишат за важното събитие в живота на инженерите и архитектите в новоосвободената българска държава. „...на **3 януари 1893 г.** в една от залите на кафене „Централ“ в гр. София се учредява Българското инженерно-архитектурно дружество (БИАД) (8). В Устава

му е записано, че „В Българското инженерно и архитектурно дружество – БИАД могат да членуват само дипломирани архитекти и инженери, обособени в пет специализирани групи: архитекти, строителни инженери, машинни инженери и технолози, електроинженери, минни и военни инженери“ (2).

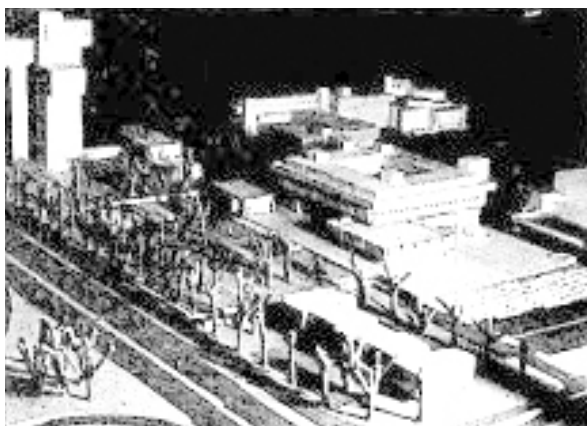
„Значителна е ролята на членовете на БИАД за създаване на индустрия в годините след Освобождението“. И още нещо – „С особена почит и уважение трябва да се отбележи почти половинвековната битка на членовете на БИАД за създаване на висше образование по инженерно дело и архитектура и техническо училище в страната“ (8).

Важно е да се спомене, че ръководството на БИАД се избира с тайно гласуване всяка година през януари месец. В историята остава първото ръководство на БИАД – **инж. Михаил Момчилов** – председател, **арх. Тодор Марков** – подпредседател, **инж. Георги Ботушаров** и **арх. Георги Ненов** – секретари, **арх. Петко Момчилов** и **арх. Йордан Миланов** – библиотекари архивари и **арх. Алекси Фитов** – контролор (1; 8). Тогава численият състав на дружеството е 44 човека, архитектите са 11 – преобладават инженерите.

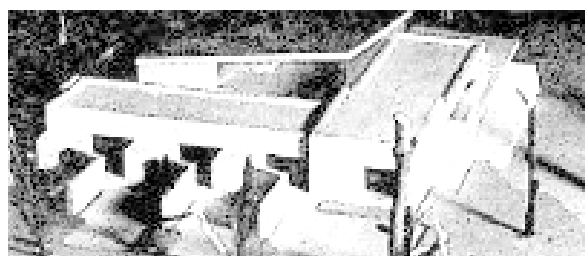
От юли 1894 г. започва ежемесечно издаване (!) на Списание на БИАД (как са успявали?). Членове на редакционната колегия са последователно **арх. Георги Ненов**, **арх. Йордан Миланов**, **арх. Петко Момчилов**, **арх. Никола Лазаров**, **арх. Антон Торньов** и др. През следващите години съставът на БИАД се увеличава и в края на XX век (1899 г.) наброява 107 човека. Броят на архитектите е малоброен – само 12, но групата им остава активна. От 1904 до 1912 г. наред със списанието излиза и „Седмичен лист“, в който се публикуват оперативни материали. Ежемесечно се провеждат събрания за обсъждане на въпроси от живота на БИАД.

1910 е важна година – в структурата на БИАД се създава **Дружество на архитектите**. Негов председател е **арх. Петко Момчилов**. Следват военните години (1912 – 1918). Това е период, през който животът на БИАД е ограничен. Следвоенният период е тежък, но БИАД възстановява дейността си през 1920 г. Численият състав се увеличава и вече наброява 211 човека към 1926 г. – значителен ръст. В България се връщат и работят много архитекти, завършили образованието си в европейски университети – в Германия, Франция, Австрия, Чехия, Русия и в други европейски страни.

През същата 1926 година част от архитектите напускат БИАД. От началото на 1927 г. основават самостоятелно **Архитектурно дружество**. **Арх. Йордан Йорданов**, **арх. Иван Данчов**, **арх. Коста Николов** са хората, които



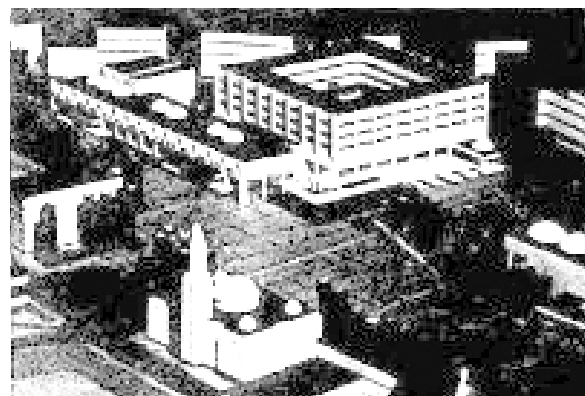
Конкурс „Сграда на ОНС – Ямбол” - 1970 г.
Competition "Building of the MPC - Yambol" – 1970



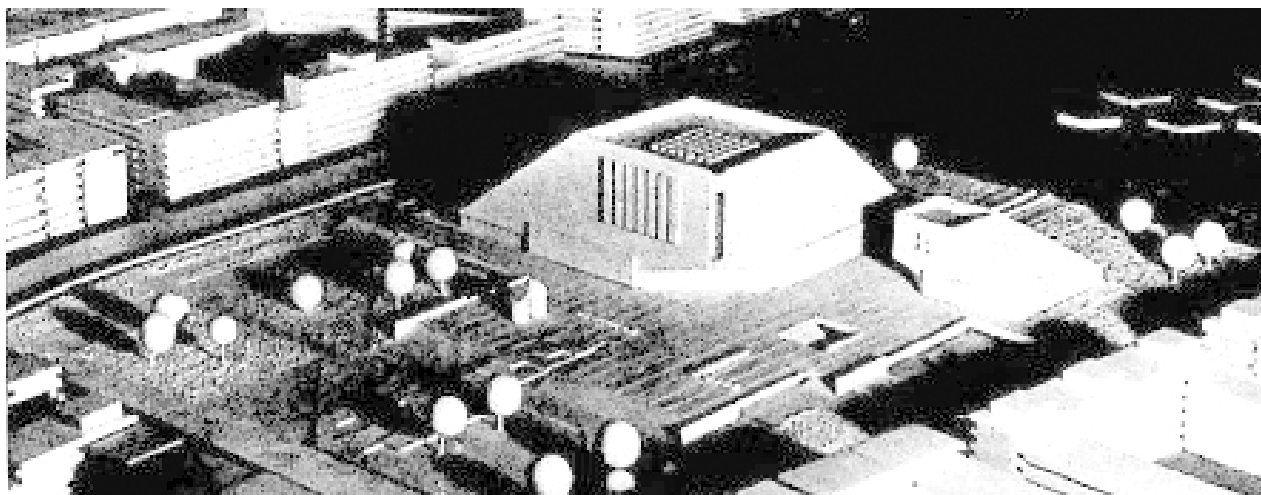
Конкурс „Дом на младежта” - 1970 г.
"Youth House" Competition – 1970



Конкурс „Обновяване на жилищни зони Б-3 и Б-4 в София” - 1981 г. / Competition "Renovation of residential areas B-3 and B-4 in Sofia" – 1981



Конкурс „Сграда на Министерството на Външните работи” - 1970 г. / Competition "Building of the Ministry of Foreign Affairs" – 1970



Конкурс „Сграда на Националната опера в София” - 1973 г. / Competition "Building of the National Opera in Sofia" – 1973

последователно ръководят дружеството. Списание „Архитектура“ е печатният орган на архитектурното дружество. Редактори са арх. **Александър Рашенов**, арх. **Тодор Златев**, арх. **Чавдар Мутафов**, арх. **Любен Тонев** и др. Наред с участието си в БИАД част от архитектите имат участие и в друго Дружество – на частно-практикуващите архитекти и инженери. Основната им цел е закрила на професионалните интереси на членовете му.

Десет години по-късно – през 1937 г. със заповед на министъра на обществените сгради, пътищата и благоустройството (МОСПБ) се създава **Съюз на българските инженери и архитекти (СБИА)**. За председател е назначен инж. **Димитър Агура**. Печатният орган „СБИА“ излиза два пъти в месеца (?!). Удивително! **Арх. Тодор Златев** и арх. **Любен Тонев** са в редакционния комитет.

Новият Съюз на българските инженери и архитекти има Върховен съвет, който през 1938 г. утвърждава свои представители в научните комитети, създадени в помощ на МОСПБ. Архивите са съхранили активния живот на Съюза. В комитетите са включени известни архитекти – арх. **Тодор Горанов** (Комитет по градоустройство), арх. **Станчо Белковски** (Комитет по архитектура), арх. **Любомир Нейков** (Комитет по благоустройство), арх. **Павел Бакърджиев** (Комитет за геодезически измервания), арх. **Иван Каназирев** (Комитет за нормативи и рационализация) и др. През 1942 г. председател на Съюза на българските инженери и архитекти е арх. **Коста Николов**. През годините на Втората световна война дейността на Съюза е почти прекъсната.

След войната се търсят нови форми за развитие и обединяване на научно-творческата интелигенция в страната. 1949 г. е свързана със създаването на **Научно-технически съюз в България (НТС)**. Към новия съюз се създават тринадесет отраслови секции, една от които е „**Архитектура**“. За председател на секцията е избран арх. **Александър Обретенов**, по-късно – арх. **Петър Ташев** (и двамата впоследствие са професори, декани на Архитектурния факултет през годините във Висшия инженерно-строителен институт, по-късно – Висш институт за архитектура и строителство, днес – Университет по архитектура, строителство и геодезия). Печатен орган е списание „Архитектура“, което излиза ежесечно от 1952 г. и след различни реорганизации продължава своя път през следващите години и десетилетия до днес!

10 години след създаване на секция „Архитектура“ – през 1959 г. се обособяват научни отдели по районно планиране и градоустройство, жилищни, обществени, промишлени и селскостопански сгради, които водят активен професионален живот.

И стигаме до 60-те години на XX век.

Работейки върху книгата за живота и творчеството на арх. **Георги Стоилов** в периода 2000-2004 г., проведохме многобройни разговори, интервюта, беседи, дискусии, защото той нямаше воден дневник, а аз исках да преминам отново по стръмните житейски пътеки и да хвърля „сноп светлина“ върху творчески му път, организационния му талант, инициативите, с които нашият съюз се гордее и за много от които САБ е инициатор, вдъхновител, организатор. Макар и две поколения (разделят ни точно 25 години), ние с арх. Стоилов имаме много общи приятели като възпитаници на Московския архитектурен институт (МАРХИ), днес – Държавна академия, неговите състуденти, бяха мои професори в МАРХИ през 70-те и 80-те години на миналия век. В книгата, която излезе в чест на 75-годишния му юбилей през 2004 г. разработих отделен модул **Създаване на творческия съюз на българските архитекти. Първи председател на Съюза на архитектите в България (САБ)**.

Арх. **Георги Стоилов**, като един от учредителите на Съюза на архитектите в България през 1965 г. и първи председател на съюза, а в по-късни периоди отново негов ръководител, ми е разказвал в наши срещи за началото на пътя... Но написаното за този път е твърде малко.

Радвам се, че мога да сподея с по-широка аудитория спомени на арх. **Георги Стоилов**, както и мои мисли и обобщения от тази книга за онези свързани с невероятен патос и изключителна динамика години на творческа, организационна и обществена дейност на българската архитектурна колегия, провеждана от Съюза на архитектите в България. Помествам редове от тази книга:

СЪЗДАВАНЕ НА ТВОРЧЕСКИ СЪЮЗ НА БЪЛГАРСКИТЕ АРХИТЕКТИ. ПЪРВИ ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪЮЗА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ (САБ)

Връщайки се в България и започвайки работа в „Главпроект“ през 1954 г., Георги Стоилов заварва архитектурната колегия без самостоятелен творчески съюз. Българските архитекти членуват като секция „Архитектура“ в Научно-техническия съюз (НТС), създаден след много реорганизации през март 1949 г. По онова време НТС е организация, включваща много специалности, сред които архитектурата се „губи“, без възможности за творческа изява.

Арх. Стоилов е избран за председател на секцията в „Главпроект“. Организационният му опит като секретар на студентското научно дружество в Московския архитектурен институт му помага в разнообразната дейност на групата архитекти в проектантската организация. От този период той си спомня за една интересна

дейност: „В „Главпроект“ имаше тогава вътрешна радиоуредба, чрез която до проектантите във всяка стая достигаха указанията на ръководството. Решихме да използваме системата за комуникации за ежедневни предавания, които се слушаха от колегите с голям интерес, разглеждахме различни творчески въпроси“.

Организационната и научно-творческата дейност на архитектите в рамките на НТС е съпроводена от много затруднения и главно от неразбиране и недооценяване на творческото начало на архитектурата от тогавашното ръководство на НТС. Колегията в „Главпроект“ започва активна кампания за създаване на творчески съюз. Въпреки че архитектите имат представител в ръководството на НТС - зам.-председател е **арх. Петър Кантарджиев**, следва сериозен отпор на искането за отделяне на секцията по архитектура в самостоятелен творчески съюз, и което е особено странно на пръв поглед - най-силен отпор защитниците на идеята за самостоятелен съюз срещат в лицето на своя колега **арх. Петър Кантарджиев**.

Мотивите на инициаторите обаче са ясни и неоспорими - в много страни архитектите имат самостоятелни творчески съюзи. Предложението среща подкрепа от страна на правителството, което разбира проблемите в НТС и откликва на желанието на архитектурната колегия. Получено е съгласие за учредяване на творчески съюз на архитектите в България.

На 31 март 1964 г. в София се провежда пленум с участието на Софийското градско и окръжните ръководства на секция „Архитектура“, който е свързан с подготовката на предстоящото учредяване на самостоятелен творчески съюз на архитектите. Пленумът избира комисии: по проектоустава: **архитектите Георги Стоилов, Крум Илиев, Стефан Стефанов, Васил Вълчанов** и по съставянето на основния доклад на конгреса: **архитектите Владимир Роменски, Иван Рахнев, Пантелей Греков, Васил Сироманов, Николай Ненов, Борислав Стоянов, Тодор Карастоянов**. Почти година преминава в подготовка на учредителния конгрес, в разработване и обсъждане на конгресните материали от окръжните дружества на секция „Архитектура“. Определена е дата на учредителния конгрес - **17 март 1965 г.**

Арх. Иван Аврамов описва събитието: „На 17 март 1965 г. в голямата зала на НТС най-възрастният делегат **арх. Жеко Киселков** открива учредителния конгрес. Председателстващият първото заседание **арх. Любомир Фурнаджиев** дава думата на **проф. арх. Петър Ташев**, председател на секция „Архитектура“, да изнесе доклад на тема: „Основни проблеми на социалистическото градоустройство и архитектура и задачите на Съюза на българските архитекти“. В доклада се прави подробен анализ на дейността на отде-

лите към секция „Архитектура“, създадени след третия конгрес на НТС по градоустройство и районно планиране, жилищни, обществени, промишлени и селскостопански сгради“ (1).

Конгресът избира Централно ръководство на САБ от 65 члена и Ревизионна комисия от 7 члена. На първия пленум се учредява съставът на Изпълнителния комитет. За първи председател на Съюза на архитектите в България е избран **арх. Георги Стоилов**, а за главен секретар **арх. Петко Татаров**. За зам.-председатели са избрани **архитектите Анна Танова, Атанас Дамянов и Васил Белязов**. В Изпълнителния комитет влизат още **архитектите Асен Цанов, Богдан Томалевски, Димитър Ганев, Владимир Роменски, Йордан Ташев, Лиляна Босева, Стефан Стефанов, Тодор Карастоянов**.

Това събитие е посрещнато с огромен ентузиазъм от колегията. Създаването на Съюза на архитектите в България изравнява архитектите с представителите на други творчески професии: художници, писатели, музиканти...

Архитектурата е призната за творческа професия. Архитектите получават определен статут, а заедно с това и възможността да получават държавни и правителствени награди, почетни звания и отличия, с които тогава се удостоверяват представителите на художествено-творческата интелигенция у нас. Изборът на **арх. Георги Стоилов** за председател на новоучредения Съюз на архитектите в България не е случаен - към този период той вече се е утвърдил като енергичен организатор и ръководител с опит.

Оттук нататък обаче трудностите не само не намаляват, а напротив, увеличават се. Новосъздаденият съюз няма материална, финансова, техническа база. Липсва дори помещение. Една стая с телефон от Районния комитет на БКП на ул. „Лега“ и една пишеща машина, подарък от „Главпроект“ - така стартира творческият съюз на българските архитекти.

За този период **арх. Петко Татаров** си спомня: „Нашата обща дейност започна на „голо поле“... И при тези обстоятелства отново се проявиха неукротимата енергия и находчивост на **Георги Стоилов**. **Арх. Янка Добрева**, тогава директор на „Главпроект“ отпусна за нуждите на Съюза 500 лв. и една пишеща машина. Съставен бе план за дейността на съюза, започнахме организирането на провинциалните дружества“ (4).

Опитите за получаване на субсидии, както получават другите творчески съюзи, остават без успех. Големият ентузиазъм, съпътствал създаването на творческия съюз, постепенно отслабва. Мнозина се питат: „Какво толкова се случи, какво се промени?“.

И започва голямата битка за намиране на източници за финансиране. **Георги Стоилов** е убеден,



Президиум на учредителния конгрес на САБ / Chairmanship of the founding congress of the UAB



Втори конгрес на САБ – президиум / Second Congress of the UAB



Учредителите на САБ / The founders of the UAB

че както представителите на други творчески професии могат да практикуват по частен път, така и архитектите трябва да получат право да проектират по договор с инвеститори чрез САБ, оставяйки определен процент от хонорара за творческата организация. Днес, от позициите на новото време тази идея изглежда толкова лесна и елементарно осъществима, но тогава, в годините на централизирана планова икономика и почти пълно отсъствие на частна собственост в България, идеята за проектиране чрез САБ е утопична(?!).

Има обаче едно условие, което подпомага реализирането на тази идея. Тогава в страната има огромен обем работа. Големите проектантски организации не могат да поемат всички задачи. След защитаване и доказване на правотата на идеята за проектиране чрез САБ правителството дава съгласие. Министерският съвет издава Постановление, с което се разрешава проектиране чрез САБ.

Направен е огромен пробив. От хоризонта на днешния ден бихме казали - това е първи опит към пазарна система и пазарно мислене в областта на проектирането. Така още от създаването си САБ започва да се самоиздържа. Творческата организация на българските архитекти показва на останалите творчески съюзи модел на икономическа независимост. И всичко това започва с администрация само от няколко души. Години по-късно и други организации: Научно-техническите съюзи, Съюзът на научните работници (днес Съюз на учените в България), Възползвайки се от пробива на архитектите, получават подобно право.

Постигнатото е огромен успех за българските архитекти – едновременно се решават две задачи. САБ получава мощен източник за финансиране, а архитектите - психологическата победа, че могат да упражняват една свободна творческа професия. Възможността за допълнителна работа сплотява силно колегията около САБ, а самият творчески съюз получава престиж. Решен е основният проблем с финансирането на Съюза. Работата тръгва и за кратко време се развива с високи темпове. Архитектите са ентусиазирана колегия. Заедно с това творческият съюз укрепва организационно.

Енергичната дейност на ръководството на творческия съюз е насочена към изграждане на структурата на съюза, на дружествата по места. Само два месеца след учредителния Първи конгрес на 14 май 1965 г. в София се провежда събрание за формиране на дружеството на столичните архитекти. Арх. Стоилов споделя пред делегатите, че Софийското дружество е базата, на която се създаде САБ и от дейността му ще се учат дружествата в страната.

С изграждането на Дружеството на столичните архитекти е направена крачка към разгръщане

на разнообразна дейност в различните секции за популяризиране на архитектурните знания и извоюване на обществено признание на българската архитектура.

Съдържателен е животът на САБ. Провеждат се Национални прегледи българската архитектура, научно-технически конференции, обсъждат се актуални проблеми на архитектурно-градоустройствената теория и практика, честват се годишнини на изтъкнати архитекти. Творческият съюз на българските архитекти поема своя път през годините...

И част от още един модул от книгата за живота и творчеството на арх. Георги Стоилов:

ПРОДЪЛЖАВАНЕ НА РАБОТАТА В САБ. ПЛЕНУМИ, КОНФЕРЕНЦИИ, ПРЕГЛЕДИ, МЕЖДУНАРОДНИ СРЕЩИ

Работата между Първия и Втория конгрес на САБ е свързана с организационното му укрепване и развитие. Разглеждат се актуални въпроси по организационната му структура, изграждането на материално-техническата база, формирането на съюзните дружества и групи в София и страната, информационната дейност, международните връзки на Съюза. Само година след учредяването на творческия съюз се поставя началото на международната дейност на САБ. Само година след учредяването на Съюза на архитектите в България, през 1966 г. се ражда идеята за среща на творческите организации на архитектите от балканските страни.

Първият международен форум - **Конференция на архитектите от балканските страни**, се подготвя и организира в много кратък срок под ръководството на Георги Стоилов. Домакин е София, Съюзът на архитектите в България. Провежда се от 9 до 15 май 1966 г. в една от залите на Народната библиотека „Св. св. Кирил и Методий“. Участват повече от 100 представители на съюзите на архитектите от балканските страни. Делегациите на творческите съюзи на архитектите са ръководени от: **арх. Екрем Доби** (Албания), **инж. арх. Милан Королия** (Югославия), **арх. Димитрис Триподакис** (Гърция), **проф. арх. Рауф Бейру** (Турция), **проф. арх. Густав Густу** (Румъния). Първата среща на творческите съюзи на архитектите от балканските страни преминава под егидата на ЮНЕСКО и Международния съюз на архитектите (МСА). Присъства **арх. Пиер Ваго** (Франция) - Генерален секретар на МСА.

Темата на конференцията е **„Композицията на съвременния град“**. Дискусията разкрива бозатия диапазон на творческите виждания на много архитекти относно композицията на съвременния град. Тя става основа за по-нататъшната творческа работа на архитектите от балканските страни.

Прието е Обръщение на първата конференция на

балканските страни, както и препоръки за по-нататъшното укрепване и развиване на връзките и сътрудничеството между архитектурните секции в балканските страни. В Обръщението е записано: „Градоустройството е комплексна дейност, която обхваща наука, техника, изкуство, икономика и политика и изисква тяхното хармонично сътрудничество и сътрудничеството на различни специалисти. Архитектът градо-строител обаче, бидейки човек на синтеза и на творчеството, трябва да играе ролята на координатор и ръководител на тази дейност. Неговото дело е изключително важно, особено във връзка с решаването на плановете и пространствената композиция на града. Затова архитектът трябва да притежава дълбоки познания по градоустройство“.

В заключителното си слово на конференцията арх. Георги Стоилов заявява: „Свързващата нишка на нашата дискусия беше общата ни грижа да създаваме за нашите народи по-добри условия за живот, труд и отдих, които да задоволяват максимално материалните и културните изисквания. Нашата конференция е действително историческо събитие, защото за първи път балканските архитекти се събират да разговарят и разрешават заедно своите творчески проблеми. Няма съмнение, че тя е начало на едно голямо и тясно сътрудничество, което ще намери много и различни форми на прояви“. И Стоилов се оказва прав!

За първи път творческият съюз на българските архитекти излиза на международната сцена. Срещата в София спомага за взаимното опознаване между колеги и запознаване с творческия почерк на създателите на съвременната архитектура и градоустройство на Балканите.

Конференцията има значение и за общественото признание на САБ в страната. Медиите отразяват ролята на САБ в организиране и провеждане на форума, както и мястото на българската архитектура в контекста на съвременната световна архитектура. За българската архитектура вече се говори и пише, страната е реализирала първия етап от строителството на Черноморските комплекси, архитектурата на които се оценява като жизнерадостта, смела и новаторска. Това са знакови години в живота на българските архитекти.

След срещата на архитектите от балканските страни в София, пак по инициатива на арх. Георги Стоилов, са замислени и проведени срещи със световноизвестни архитекти. През следващите години гости на Съюза на архитектите в България са арх. Пиер Ваго (Франция), арх. Жорж Кандилис (Гърция, Франция), арх. Оскар Нимайер (Бразилия) и много други. Изложбите на техните проекти и реализации и изнесените лекции запознават българските архитекти и широката

общественост с постиженията на световната архитектура. И това става в годините на „студената война“ и „желязната завеса“, когато пътуването в чужбина и досегът до творбите на съвременната архитектура за мнозина е сложна работа?! Днес, когато светът е космополитен и глобализиращ се, когато не съществуват граници и езикови бариери, когато информацията идва като „поток“ по много и различни канали, дори трудно обяснявам на младите хора защо е било така.

Арх. Георги Стоилов ръководи Националната научна конференция, състояла се от 23 до 26 януари 1967 г. в Дома на научните работници (днес Дом на учениците) „Жолио Кюри“ в курортния комплекс Дружба“ (днес „Св. св. Константин и Елена“) край Варна. Обсъждат се резултатите от „Международния градоустройствен конкурс за централната градска част на Варна“; трите премирани на първо място проекти са с ръководители: проф. Инджих Кризе (Чехословакия), арх. Хелмут Цинг (ГДР) и арх. Димитър Ганев (България). Два месеца по-късно се провежда първата „Седмица на българската архитектура“ (17-25 март 1967 г.), дала началото на Прегледите на българската архитектура през следващите години и десетилетия. Тези форуми са уважени от висшето държавно и партийно ръководство на страната.

Години, даже десетилетия наред работата на Съюза на архитектите в България се следи с внимание от най-отговорните фактори в страната, мероприятията на творческия ни съюз (конгреси, конференции, изложби, прегледи, световни биеналета и триеналета на архитектурата и др.) са посещавани, откривани и приветствани лично от първите ръководители на страната - нещо, което не можем да кажем за годините на демокрацията, започнали след 1989 г., когато на най-високите форуми не присъства дори ресорният министър (архитектурата отдавна отсъства от името на министерството), да не говорим за министър-председател или Президент на България, които в най-добрия случай „присъстват“ чрез изпратената от пресцентъра им телеграма (изключение прави г-р Желю Желев в началото на 90-те години на XX век).

21 април 1967 г. Поредният пленум на Централното ръководство на САБ, ръководен от арх. Георги Стоилов, разглежда организационни въпроси, свързани с подготовката на Втория конгрес на съюза на архитектите в България, предвиден да се състои през следващата 1968 г.

В книгата за живота и творчеството на арх. Георги Стоилов публикувах много материали за инициативите на САБ. Тук ще се спра накратко на международната дейност на Съюза.

След първата Конференция на архитектите от Балканските страни, проведена в София от 9 до 15 май 1966 г. и положила начало на меж-



Л. Живкова открива Централният дом на САБ / L. Zhivkova opens the Central House of the UAB

гународното сътрудничество на САБ, отново в столицата от 11 до 18 октомври 1971 г. се провежда Координационно съвещание на ръководителите на Съюзите от социалистическите страни – разширява се географията на страните, участващи във форума (от балкански той става европейски). **Арх. Тодор Тодоров** (зам.-председател на Комитета по туризъм) изнася основния доклад „Архитектурни проблеми на отбиха при социализма“. Този форум обсъжда и подготовката на предстоящия през следващата година XI конгрес на Международния съюз на архитектите.

Стигаме до 1972 г., когато от 25 до 30 септември България и морската ни столица Варна са домакини на **XI конгрес на Международния съюз на архитектите (МСА)**. Основната тема на конгреса е: „**Архитектурата и отбихът**“, а докладът на тази тема изнася **арх. Никола Николов**, изявил се към този период като творец с разработването на градоустройствения план и значими реализации на хотели в к.к. „Слънчев бряг“. Провеждането на конгреса у нас е безспорно признание за България, признание за Съюза на архитектите, признание за таланта на българските архитекти. На конгреса са демонстрирани успехите в развитието на архитектурата и отбиха по Черноморското крайбрежие у нас. Този конгрес ще остане в историята с още едно

събитие – **арх. Методи Писарски** е избран за зам.-председател на МСА.

Централният дом на архитекта, разположен в представителна стара сграда на ул. „Кракра“ 11 в София е открит по време на Третия конгрес на САБ от Людмила Живкова, която участва в работата на конгреса. През годините Домът е реконструиран и разширяван. Вече половин век той е важно средище на българските архитекти. Залите му помнят не едно и две събития от национално и международно значение за българската и световната архитектура – посрещал е ярки имена от архитектурния небосклон – хиляди срещи, лекции, изложби, форуми, работни срещи, конкурси и много др.

Години по-късно - от 24 до 29 май 1978 г., в България се провежда нова **Конференция на Балканските страни. „Ролята на архитектите в националното развитие“** е темата на форума. България, респективно САБ затвърждават позициите си на международната сцена и подготвят почвата за следващи ярки събития на международната архитектурна сцена.

1981 г. е свързана с провеждането на Първото световно биенале на архитектура „ИНЕТРАХ“ от 1 до 12 юни в София. Основната тема на световния форум е „**Архитектурата на урбанизираните общества**“. Спомням си срещите



„ИНТЕРАРХ – 83“ / „INTERARCH – 83“

на участниците и гостите на биеналето, и особено на нас, млади тогава архитекти, със знакови имена в световната архитектура – **арх. Паоло Солери, арх. Пол Рудолф, арх. Жорж Кандилис** и много други, които познавахме скромно от малкото списания, идващи до нас в онези години, свързани и с ограничените пътувания зад граница. Излишно е да споменавам какво представяваха тези срещи за българските архитекти. Те бяха празник за всички нас.

Първото биенале положи основите на богатата палитра от инициативи и дейности, които се развиваха през следващите години и десетилетия. Цитирам само част от мероприятията на първото биенале:

- Изложба конкурс на проекти и реализации;
- Симпозиум на архитектурната теория и критика на тема: „Архитектура – специфика, социална роля и перспективи за развитие“;
- Филми с архитектурна тематика;
- Семинар на тема „Регионална икономика“ и др.
- Следващите биеналеа обогатиха и добавиха нови дейности:
- Конкурс за печатни издания с архитектурна тематика;
- Конкурс на дипломни проекти;
- Презентации на майсторите на световната

архитектура;

- Форум на младите архитекти]
- Вигеоклуб и много др.

Последва Второто световно биенале на архитектурата „ИНТЕРАРХ“, проведено от 6 до 12 юни 1983 г. Основаната тема е „Творчество и хармония“. Форумът е уважен от председателя на Международния съюз на архитектите (МСА) – **арх. Рафаел де ла Ос** и почетния председател на МСА – **арх. Пиер Ваго**. Освен станалите вече традиция многобройни форми на представяне се провежда и Симпозиум на тема: „Архитектурата – настояще и бъдеще“.

След второто издание на „ИНТЕРАРХ“ България вече присъства трайно и забележимо на световната архитектурна сцена. „ИНТЕРАРХ“ изиграва своята роля. Нашата колегия получава професионални контакти с архитекти от целия свят. Някак си неочаквано, а може би напълно закономерно, дойде голямата вест от Конгреса на Международния съюз на архитектите, проведен през януари 1985 г. в Каиро (Египет) – за 13-и президент на МСА е избран за първи път представител на България – **арх. Георги Стоилов**. Той е избран в конкуренция с проф. арх. Йехия Енг от страната на домакините – Египет, при това с внушително мнозинство – печели 162 от общо 204 гласа (близо 80%). Този



арх. Георги Стоилов
1965-1968 / 1977-1990



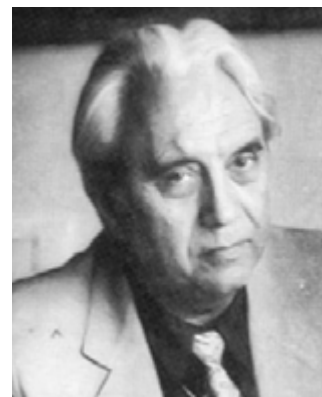
арх. Методи Писарски
1968-1977



арх. Христо Генчев
1990-1992



арх. Борис Камиларов
1992-1995



арх. Евлоги Цветков
1995-1998

факт е безспорно признание за международния авторитет на България, за САБ, за българските архитекти и българската архитектура. През своя мандат (1985-1987) арх. Георги Стоилов иницира и реализира много от своите идеи и международни форуми за развитие на световната архитектура и контактите между архитектите от всички континенти. „ИНТЕРАРХ“ са оказа устойчив форум, дори по-устойчив отколкото очакваха приятелите и опонентите му. Третият форум „ИНТЕРАРХ“ се провежда от 3 до 9 юни 1985 г. „Архитектурата - социално изкуство“ е основната тема на биеналето. Провежда се симпозиум по архитектурна теория на тема „Архитектурата като интеграция на функции, като израз на културна самоличност на обществото“. Третият форум остава в историята и с провеждането на две интересни кръгли маси: „Атинската харта и съвременният свят“ и „Историческите центрове в съвременния свят“. 1987 г. е свързана с провеждането на четвъртия форум „ИНТЕРАРХ“. Арх. Георги Стоилов се връща отново на председателския пост на Съюза на архитектите в България. Този форум е свързан с провеждането на една изключително важна проява – създаването на **Международната академия на**

архитектурата (МАО) – също рожба на енергията и инициативността на Георги Стоилов. В София са поканени 25-30 световноизвестни архитекти, които са второто поколение след основателите на някогашния CIAM. Учредителната сесия на МАО се провежда в София, в сградата на Народното събрание на 21 септември 1987 г. Академията е независима международна неправителствена демократична организация, създадена под егидата на Международния съюз на архитектите. В първоначалния състав на Академичния съвет на Международната академия на архитектурата влизат 9 човека - архитекти: **Карл Аубьок** (Австрия), **Феликс Кандела** (Испания), **Жорж Кандилис** (Гърция, Франция), **Тензо Танге** (Япония), **Михаил Посохин** (СССР), **Педро Рамирес Васкес** (Мексико), **Пиер Ваго** (Франция), **Хасан Фатхи** (Египет) и **Георги Стоилов**. Състои се церемония по връчване на дипломи и медали на академиците и професорите на МАО. С тази чест са удостоени 39 архитекти от различни страни и континенти. Академията трябва да има база за творческа работа – решено е това да бъде манастирът „Св. св. Кирик и Юлита“, край Асеновград. Възстановен почти от руини, манастирът възкръсва за нов живот. Тази огромна работа е извърше-



арх. Танко Серафимов
1998-2004



арх. Иван Станишев
2004-2007



арх. Спиридон Ганев
2007-2010



арх. Георги Бакалов
2010-2019



арх. Тодор Булев
2019-2023



арх. Петър Диков
2023

на основно със средства на членовете на САБ, най-вече с отчисленията от проектантската работа чрез „Ахпроект“. Знам това от факта, че съпровождах много от чуждестранните академици на МАА в България, в това число и по различни поводи посещавахме манастира. Жалко, че прекрасната база след години съдебни процеси и трудни „битки“, беше отредена за Светия синод, а МАА, а това значи и САБ се лишиха от нея. Това са фактите, това е суровата действителност. Днес сме на път да загубим българския адрес и на Международната академия на архитектурата и на световните форуми „ИНТЕРАРХ“.

Петото световно Биенале „ИНТЕРАРХ“, се проведе през 1989 г. Последва шестото – през 1991 г. България тръгна по нов път на развитие след 1989 г. Започнаха демократичните промени в страната, последва и сериозна криза в обществото. Решено бе в новата ситуация Биеналето да стане Триенале – да се провежда веднъж на 3 години. Седмият форум „ИНТЕРАРХ“, – първото Триенале, се проведе през 1994 г. Последваха форумите през 1997, 2000, 2003 и така до петнадесетия форум през 2018 г. – последен за сега. Важно е да подчертая, че в годините на

новото хилядолетие и новия век активно се включи в организацията на световните форуми на архитектурата Университетът по архитектура, строителство и геодезия с предоставяне на своята база – разположен в центъра на столицата той стана място за изява на основните дейности и прояви на „ИНТЕРАРХ“. Привлече и младата генерация архитекти, в т.ч. и студентската младеж. Голямата Аула беше средище на изключителни срещи на част от „звездите“, на световната архитектура, които уважаваха и идваха в България, в София и изнасяха интересни презентации. В моя архив пазя следите от много срещи, но това е друга тема.

През 2018 г. арх. Георги Стоилов предаде поста и остана почетен председател. Дойде и отмина Ковид 19, но работата на МАА заглъхна. Много са причините – но това е също друга тема. Загубата не е само за академията - тя е преди всичко за САБ, защото нашият съюз беше в основата на всички събития през годините. Истината е, че след 2018, по-точно от 2019 г. започна едно безвремие - САБ се дистанцира от активната си роля в организацията на тези форуми. Сега е много трудно да се запази отново



Рисунки на членове на УС на САБ / Drawings of members of the UAB GC



Изложба на картини на САБ / Exhibition of paintings by the UAB

огънят на някогашната еуфория.

Да проследим хронологията на ръководствата на Съюза през 60-годишната история на САБ. Председатели са били последователно: **арх. Георги Стоилов** (1965 – 1968, 1977 – 1990), **арх. Методи Писарски** (1968 – 1977), **арх. Христо Генчев** (1990 – 1992), **арх. Борис Камиларов** (1992 – 1995), **арх. Евлози Цветков** (1995 – 1998), **арх. Танко Серафимов** (1998 – 2004), **арх. Иван Станишев** (2004 – 2007), **арх. Спиридон Ганев** (2007 – 2010), **арх. Георги Бакалов** (2010 – 2019), **арх. Тодор Булев** (2019 – 2023) и **арх. Петър Диков** (2003 – досега). Някои от тях са избирани по два и повече мандата. **Арх. Георги Стоилов** е начело на САБ 16 г., **арх. Методи Писарски** и **арх. Георги Бакалов** – всеки по 9 години, **арх. Танко Серафимов** – 6 г.

И още нещо – в първите години на прехода – началото на 90-те години на новия век, нашият съюз запази целостта си. Творческата общност на българските архитекти не се разцепи, както стана при други творчески съюзи в онези първи години на прехода. Това трябва да се знае и помни.

Невъзможно е само да се изброят многобройните инициативи, които САБ провеждаше в своя Дом на архитекта. За мен незабравими остават сбирките на Клуба на приятелите на Софийската архитектура с председател големия журналист и общественик Стефан Продев и още десетки, стотици прояви с адрес: София, ул. „Кракра“, 11, Съюз на архитектите в България!

Жалко, че ги няма вече хората, които бяха неизменният коректив, честата или постоянна опозиция на това, което ставаше в САБ и в България през последните няколко десетилетия. Не искам да цитирам имена, защото сигурно ще изпусна не един и двама. Не мога да не цитирам обаче само няколко, които не са вече между

нас – **арх. Йордан Тангъров**, **арх. Матей Матеев**, **арх. Павел Попов** и още много други. Острото им перо и високият им интелект присъстваша постоянно в живота на Съюза. И дори когато не си съгласен с тяхната теза, пак беше интересно да общуваш по много и различни теми. Те бяха ярки личности и истински енциклопедисти. От дистанцията на времето оценяваш липсата им за всички нас. В един дълъг период в САБ се чувстваше отсъствието на младите колеги. Радостно е, че днес те вече „припознават“, нашия съюз за свой и се върнаха отново в живота му.

Това са накратко жалоните по-дългия път през годините и десетилетията на Съюза на архитектите в България.

Малко отклонение. В юбилейна за САБ година поставям въпроса – **Не е ли време да се напише „История на Съюза на архитектите в България“?** Може би закъсняхме? Отидоха си от този свят и последните мохикани – първостроителите и учредителите на нашия съюз. Оредяват редиците. Отиват си големи майстори на архитектурата, от които можехме да получим лична и ценна информация. Уви! А тази история е уникална!

Поставям този въпрос за разглеждане и осмисляне. И отговарям – никога не е късно да се оставят върху белия лист шрихи от дейността на един голям и доказал своето място в българската култура творчески съюз, какъвто е Съюзът на архитектите в България! Дошло е времето да се анализира и критично да се оцени дългият и навярно труден път на неговото раждане, развитие и утвърждаване през изминалите шест десетилетия.

Време е да се обърне към всички поколения български архитекти – КОЛЕГИ, ЧЕСТИТ 60-ГОДИШЕН ЮБИЛЕЙ!

ЛИТЕРАТУРА:

1. **Аврамов, И.** 20 години Съюз на архитектите в България. С., Библиотека на архитекта, 1985.
2. **Бакалов, Г.** Слово по случай петдесетгодишния юбилей на САБ – 17.03.2015 г. С., Архитектура, 2015, N 2. ISBN 0324-1254
3. **Ковачев, А. Георги Стоилов.** Години отдадени на архитектурата. С., 2004, ПЕНСОФТ. ISBN 954-642-208-8
4. **Татаров, П.** Редове за ръководителя, колежата, приятеля Георги Стоилов. С., Архитектура, 1989, № 3-4. ISBN 0324-1254
5. **Ковачев, А.** Арх. Георги Стоилов на 75 години. Шрихи към портрета на проектанта, мунументалиста, теоретика, художника, общест-

- венника. С., Архитектура, 2004, N 1, с. 51-58. ISSN 0324-1254
6. **Ковачев, А.** Шедьоврите не си приличат. Разговор с арх. Георги Стоилов. С., Култура, бр. 16 (9 април 2004), с. 6.
7. **Kovachev, A.** Criteria in the Architecture. World Architecture Masters. Sofia, International Academy Of Architecture. Magazine Of Architecture And Design, 2009, N 10, p. 4-77.
8. **Сзурев, В., Герзов, С., Г. Иванов** Кратка история на Федерацията на научно-техническите съюзи в България. С., 2025, изд. на Федерацията на научно-техническите съюзи в България. ISBN 978-954-926-3-8



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЪР НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ДО
АРХ. ПЕТЪР ДИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
УПРАВЛЕНИЯ СЪВЕТ
НА СЪЮЗА НА
АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ

УВАЖАЕМИ АРХИТЕКТ ДИКОВ,

Приветете моите поздравления по повод провеждането на Конференция „Регионите в Европа – българското участие“.

Темата за регионалното развитие е от ключово значение за бъдещето на страната ни и за изпълнението ѝ участие в европейските процеси. Във времето на предизвикателства, задълбочаващи се регионални различия и необходимост от устойчиви решения, дискусиите и експертните анализи, които събирате на тази конференция, имат особена стойност.

Убеден съм, че обединяването на научния и професионалния потенциал – архитекти, урбанисти, университетски преподаватели, експерти и представители на институциите – ще допринесе за формулирането на нови идеи и практически насоки за развитие на регионите у нас.

Министерството на регионалното развитие и благоустройството винаги е подкрепяло инициативи, насочени към изграждане на балансирана и жизнеспособна териториална структура на България и към активното ѝ участие в европейската колективна политика.

Пожелавам успех на конференцията, плодотворни дискусии и реални резултати, които да намерят своето приложение в регионалната политика на страната ни.

ИВАН ИВАНОВ
МИНИСТЪР



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА ТУРИЗМА

ДО
АРХ. ПЕТЪР ДИКОВ

УВАЖАЕМИ АРХИТЕКТ ДИКОВ,

Приветете моите най-сърдечни поздравления по случай Световния ден на архитектурата и 60-годишнината от създаването на Съюза на архитектите в България!

Днешният празник е не само повод да отдадем заслужено признание на архитектите – творци на средата, в която живеем, но и да отбележим достойния път, който САБ е извървял през шест десетилетия – път, белаян от талант, вдъхновение и отговорност към обществото.

Архитектурата е изкуството, което придава облик на нашето ежедневие, съхранява паметта на времето и създава мост между поколенията. Вашият труд смятава професионализъм, естетика и грижа за човека – качества, които превръщат всяка страда и всеки проект в послание към бъдещето.

Пожелавам на всички Вас здраве, вдъхновение и нови творчески хоризонти. Нека бъдещите Ви проекти носят удовлетворение, а обещата и уважението на обществото да бъдат заслужена награда за Вашата работа. Убеден съм, че Съюзът на архитектите в България ще продължи да бъде стожер на професионалните стандарти и достоен представител на българската архитектура у нас и по света.

С уважение,

МИРОСЛАВ БОРШОЦ

Министър на туризма

КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ

1004 София, ул. Кракра 19/11, ет. 2; телефон 02/980 93 13;
e-mail: office@kub.bg; website: https://kub.bg



CHAMBER OF ARCHITECTS IN BULGARIA

1004 Sofia, 1911 Krakra Str., 2nd floor, tel: 02/980 93 13;
e-mail: office@kub.bg; website: https://kub.bg

ПОЗДРАВИТЕЛЕН АДРЕС

Уважаеми колеги,
Скъпи приятели,

От името на Управителния съвет на Камарата на архитектите в България (КАБ) Ви поздравявам по повод 60-годишнината от създаването на Съюза на архитектите в България (САБ) и отбелязването на Международния ден на архитектурата!

Шести десетилетия е повод за гордост и признание към поколения български архитекти, които със своя талант, труд и професионализъм са изградили не само облик на нашите градове, но и са оставили траен отпечатък в културната и обществена история на България.

САБ е институция с дълбоки корени и достойно място в обществения живот – мост между традицията и съвременността, средизе на идеи, професионално развитие и творческо сътрудничество. Вашият принос в отстояването на професионалните ценности, съхранението на архитектурното наследство и утвърждаването на етични стандарти заслужава дълбоко признание и уважение.

Международният ден на архитектурата ни напомня, че професията ни носи не само отговорността за естетическото и функционално изграждане на средата, в която живеем, но и дълг към бъдещите поколения.

Нека този юбилей бъде повод да си припомним постиженията, да отдадем почит на предците ни, да се ангажируем за нови краудзи и да продължим да работим обединени за утвърждаването на престижа на архитектурната професия.

Пожелавам на всички членове на САБ здраве, вдъхновение, творческа енергия и нови професионални успехи!

С уважение,

арх. Борислав Владимиров

Председател на Управителния съвет на КАБ

06.10.2025, гр. София



КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ
1164 София, бул. "Христо Смирненски" N1, тел. 02/969 20 73,
Факс 02/969 20 70, www.kiep.bg; e-mail: kiep@mail.bg.

До
арх. Петър Диков
Председател на УС на
Съюз на архитектите в България

Поздравителен адрес

Уважаеми арх. Диков,

От свое име и от името на УС на КИЕП имам удоволствието да отправя нашите най-сърдечни поздравления към Вас и всички членове на Съюза на архитектите в България по повод Световния ден на архитектурата и 60 години от създаването на Съюза на архитектите в България!

Само обединени можем успешно да решаваме експертни въпроси в областта на устойчивото строителство и да утвърждаваме добрите практики при управлението на инвестиционните проекти. Благодарая за дългогодишното партньорство и се надявам доброто ни взаимодействие не само да продължи, но и да се развива.

Пожелавам на всички архитекти блестяща реализация на всички нови идеи в изключително благородната и отговорна задача да създават все по-модерна и привлекателна за живот и инвестиции заобикаляща ни градска среда.

ЧЕСТИТ ПРАЗНИК

06.10.2025 г.

инж. Марин Гергов
Председател на УС на КИЕП

Поздравителни адреси за 60-годишнината на САБ / Congratulatory addresses for the 60th anniversary of the UAB



**ФЕДЕРАЦИЯ НА НАУЧНО-ТЕХНИЧЕСКИТЕ
СЪЮЗИ В БЪЛГАРИЯ**
1000 София, ул. „Г. С. Раковски“ № 108
тел.: +359 2 987 7230; E-mail: info@fnts.bg; www.fnts.bg

До
арх. Петър Диков
Председател
УС на Съюза на архитектите в България

ПОЗДРАВИТЕЛЕН АДРЕС

Уважаеми архитект Диков,
Уважаеми колеги,

От името на Управителния съвет на Федерацията на научно-техническите съюзи в България и лично от мое име Ви поздравявам по случай Вашия професионален празник - Световния ден на архитектурата и 60-годишнината на Съюза на архитектите в България!

Създаден през 1965 година Съюзът на архитектите в България вече шест десетилетия събира архитектите в страната, обединени от техните цели да утвърждават съвременните архитектурни идеи и ценности, да работят за устойчива архитектурна среда за хармонично и устойчиво изграждане на територията и населените места в страната, да съдейства за развитието на образованието по архитектура и усъвършенстване на нормативната база.

Съюзът на архитектите в България и Федерацията на научно-техническите съюзи са тясно свързани и в исторически план и като цели и идеи за създаването на единен потенциал и образовани специалисти, които да работят за развитието на България. Двете организации дават своя принос за устойчивото развитие на българската наука, образование и икономика.

Пожелавам на Вас и Вашите колеги много здраве, професионални успехи и благополучие!

Надявам се дългогодишното ни партньорство да продължи и напред!

Честит Световен ден на архитектурата!

Честита 60-годишнина на Съюза на архитектите в България!

Председател:

доц. д-р инж. Кремена Делевкова



ВИСШЕ СТРОИТЕЛНО УЧИЛИЩЕ
"Любен Каравелов" гр. София

ДО
АРХ. ПЕТЪР ДИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА
СЪЮЗА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ

УВАЖАЕМИ АРХ. ДИКОВ,

От името на академичното ръководство на Висшето строително училище "Любен Каравелов" и лично от мое име Ви поздравявам по повод Световния ден на архитектурата и 60-годишнината от създаването на Съюза на архитектите в България.

През изминалите десетилетия Съюзът на архитектите в България се утвърди като авторитетна обществена и професионална организация, която отстоява високи стандарти в архитектурата, насърчава свободния творчески дух и защитава интересите на българските архитекти.

Академичната общност на Висшето строително училище "Любен Каравелов" високо цени дългогодишното ни партньорство. То допринася за обогатяване на архитектурното образование и подпомага творческото и професионалното развитие на дипломираните архитекти. Убедени сме, че това сътрудничество ще продължи да се разширява и задълбочава в полза на общественото развитие, опазване на културното наследство и изграждане на красива и устойчива среда за живот.

В дни на архитекта пожелавам на Вас и всички членове на Съюза на архитектите в България здраве, енергия и нови творчески върхове!

Нека следващите десетилетия бъдат изпълнени с още повече успехи, иновации и признание за българската архитектура.

ДОК. Д-Р ИНЖ. ИЛИАНА СТОЙНОВА
Ректор на ВСУ "Любен Каравелов"
гр. София

България, 1373 София,
ул. „Симеоновка“ 175
+359 2 80 29 100
vsu@vsu.bg
www.vsu.bg



До арх. Петър Диков
Председател на САБ

ПОЗДРАВИТЕЛЕН АДРЕС

по повод 60-годишния юбилей на
Съюза на архитектите в България

Уважаеми арх. Диков,
Уважаеми колеги,

От името на Съюза на ландшафтните архитекти и лично от мое име изразявам искрени поздравления и дълбока признателност по случай знаменития 60-годишен юбилей на Съюза на архитектите в България.

Шест десетилетия Вашият Съюз е утвърден като авторитетна и водеща професионална организация, която с висока отговорност и последователност съдейства за развитието на архитектурната професия и за изграждането на достойна обстановка за съвременна България. Със своите усилия и последователна работа Съюзът на архитектите в България е допринесъл не само за създаването на значими културни и обществени ценности, но и за съхраняването на националната идентичност и културно-историческото наследство.

Ние, ландшафтните архитекти, високо ценим партньорството и сътрудничеството със Съюза на архитектите в България. Вярваме, че общите ни усилия за интегриране на архитектурното и ландшафтното изкуство ще продължат да изграждат устойчива и хармонична среда, в която човешкият и природният съществуват в равновесие и взаимно обогатяване.

Приветаме нашите най-сърдечни пожелания за здраве, благополучие и нови професионални успехи. Нека следващите години бъдат белазани от още по-значими постижения, творческо вдъхновение и обществено признание.

С уважение

ланд. арх. Веселина Калайкова

Председател на УС на САА

Октомври, 2025 г.

гр. София 1164, бул. Христо Смирненски №12
Тел.: 175990617, Email: info@bgplanning.org
bgplanning.org

Съюз на урбанистите в България /СУБ/

Изм. № 15-16/06.10.2025 г.

ДО
АРХ. ПЕТЪР ДИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪЮЗА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ

ПОЗДРАВИТЕЛЕН АДРЕС

УВАЖАЕМИ АРХ. ДИКОВ,

От името на Съюза на урбанистите в България и лично от мое име изразявам най-искрени поздравления към Вас и към всички членове на Съюза на архитектите в България по повод Световния ден на архитектурата! Празник на хората, които превръщат пространството в изкуство и мечтите в материална реалност.

Архитектурата е повече от форма – тя е културен жест и социален ангажмент. Всяка сграда, площад или улица носи отпечатъка на своя архитект и неговото отношение към човека и света. Архитектите са онези, които мислят в мащаб на поколения, защото знаят, че градовете, които проектират днес, ще определят начина на живот утре.

Вашата работа носи особена отговорност – да изградите не просто сгради, а усещане за дом, общност и идентичност. Чрез нея се раждат градовете, които ви вдъхновяват, събират и движат напред.

Съюзът на урбанистите в България Ви поздравява за таланта, професионализма и отдадеността, с които създавате архитектура, достойна за времето и за хората. Нека този ден бъде празник на Вашето вдъхновение и напомняне за значимостта на мисията Ви – да превръщате пространството в култура, а града – в живо произведение на изкуството.

Пожелаваме на всички Ваши членове здраве, вдъхновение и увереност за продължават да творят със сърце и дух, защото красотата на света започва от чертожната дъска.

гр. София
06.10.2025 г.

Plamen
Krasimirov
Apostolov

С уважение,
у.рб. Пламен Апостолов
Digitally signed by
Plamen Krasimirov
Apostolov
Date: 2025.10.06
11:31:52 +0300



Изложбите пред ЦДА на САБ / The exhibitions before the Central House of the UAB

СГРАДАТА НА ЦЕНТРАЛНИЯ ДОМ НА АРХИТЕКТА В СОФИЯ

Валентина Егрева

Д-р арх. Валентина Егрева се дипломира във ВИСИ (сега УАСГ) като архитект. Трудовият ѝ стаж от 45 години протича в НИПК и НИНКН. Проектира консервация, реставрация, адаптация и експониране на археологически и архитектурни паметници на културата и култови, музейни, обществени и жилищни сгради в Сливенска, Бургаска, Ямболска и София-град области. Участва в колективи при проектиране на общи и подробни устройствени планове за територии с КИН и Планове за опазване и управление на световни паметници на културата. Проектант на фасадни реставрации и интериори в София и Бургас. Заемала е длъжности като инспектор в НИПК, главен инспектор в НИОНКЦ, главен експерт и отговорник за КИН на София, Копровица, Котел, Медвен, Сливен, Ямбол, Бургас, началник отдел „Западна България“ в НИНКН. Участва в жури на национални конкурси и в комисии за изработване на нормативни документи в областта на архитектурата и културното наследство. Преподава в Архитектурния факултет на ВСУ „Любен Каравелов“. Един от учредителите е на Първата надстроечна магистратура по опазване на архитектурното наследство във ВСУ „Л. Каравелов“. Защитила е докторантура в специалността „Опазване, реставрация и адаптация на паметниците на културата“. Член е на САБ, КАБ, БНК на ИКОМОС, Съюза на филмовите дейци.



Сградата на Централния дом на архитекта в София на ул. „Кракра“ 11 се намира в централната част на столицата и с внушителния си образ, озеленен и благоустроен двор, с места за срещи – кафене и ресторант, и зали за културни събития е желано място не само за професионалната общност. Сградата е с няколко строителни намеси и собственоности през съществуването си. Частта от нея, която е с фасада към улицата заедно с входа е построена в края на XIX в. за жилище на генерал Иванов – първия директор на Военното училище. От 1926 г. сградата е собственост на г-р Иван Карамихайлов – хирург, който устройва в нея дом и своята клиника¹, а от 1970 – 1971 г. сградата е адаптирана за нуждите на Съюза на архитектите в България (САБ), като са пристроени две нови части към двора – средна зална част в два етажа и най-вътрешна четириетажна част с административни помещения. Автори на проекта за адаптация на сградата за САБ са арх. Георги Хаджииванов и арх. Илия Дамянов

от СОФПРОЕКТ.²

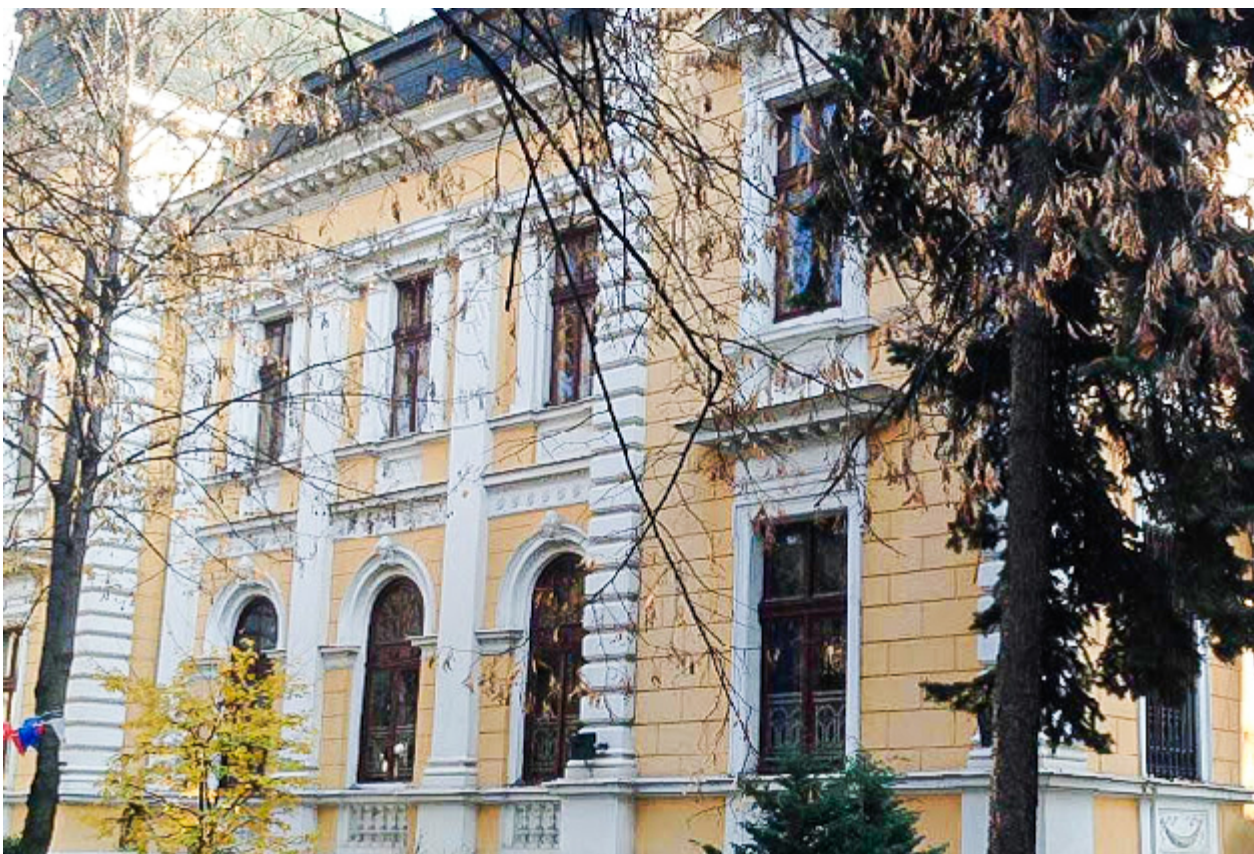
Архитектурата на предната първоначално оригинална част на сградата е решена в духа на барока, с богата художествена пластика, като композиционното решение на фасадата е триделно с два крайни ризалита, извисяващи се над средната част, в която прозорците в първия етаж са арковидно оформени, а всички останали прозорци в сградата са правоъгълно оформени, а всички са рамкирани с декоративни елементи под и над тях. В ългите пиластрите са изяви с рустикална мазилка, а в средната част пиластрите са с гладка мазилка, завършващи с капително оформление. От север и юг са оформени два входа в сградата, като северният е оригиналният вход, който първоначално е бил стълбище с тераса, но по-късно е оформен като входно преддверие. Сградата има полуподземен етаж, в който е разположен ресторант с вход от юг и достроена по-късно част в двора. Частта от фасадата на подзем-

¹ https://valyapopova.blogspot.com/2018/06/blog-post_21.html#:~:text=

² Проучвател арх. Мариана Георгиева Везнева, Предложение за обявяване на архитектурните паметници на културата в София, с. 290.



*Първоначалният вид на сградата преди пристрояването и надстрояването
The original appearance of the building before the addition and superstructure*



Сградата на ЦДА на САБ сега / The building of the Central House of the UAB now



Дворът пред ЦДА на САБ
The yard in front of the Central House of the UAB

ния етаж е оформена като висок цокъл с рустикална мазилка. Главният корниз е богато профилиран. Първоначално сградата е завършвала с четирискатен покрив с марсилски керемиди, но при адаптацията е надстроен висок мансарден етаж покрив с метални керемиди и оформени кръгли прозорци тип „люнети“. В интериора ѝ са запазени керамични кахлени камини, фигурално оформен двуцветен паркет и декоративни гипсови тавани от първоначалната къща. С по-късни намеси в интериора са поставени цветни витражи, дървени ламперии, масивни дървени врати и ковани полилеи.

През 70-те години на XX в. сградата е обявена за архитектурен паметник на културата, но по-късно през 80-те години на XX в. статутът ѝ е свален, като съображенията са били за прекомерна нова намеса и загуба на автентичност от първоначалната структура на сградата. Лично аз считам, че сградата и с новите намеси има оригинален архитектурно-художествен образ и е редно да има статут на недвижима културна ценност, още повече че има и обществено-социално значение като професионално и културно средище.

THE BUILDING OF THE CENTRAL HOUSE OF ARCHITECTS IN SOFIA

Arch. Valentina Edreva Ph.D

The building of the Central House of Architects in Sofia at 11 Krakra Street is located in the central part of the capital and with its impressive image, landscaped and landscaped courtyard, meeting places - a cafe and restaurant, and halls for cultural events, it is a desirable place not only for the professional community. The building has had several construction interventions and ownerships during its existence. The part of it, which has a facade to the street together with the entrance, was built at the end of the 19th century as a home for General Ivanov - the first director of the Military School. Since 1926, the building has been owned by Dr. Ivan Karamihaylov - a surgeon, who built a the home and his clinic in it, and from 1970 - 1971 the building was adapted for the needs of the Union of Architects in Bulgaria (UAB), with two new parts being added to the courtyard - a middle hall part on two floors and an innermost four-story part with administrative premises.



Гостите на тържеството за 60 годишнината на САБ
Guests at the celebration for the 60th anniversary of the UAB



ЖИЛИЩНАТА ПОЛИТИКА В БЪЛГАРИЯ

арх. Стойчо Момев
Стойко Дошеков
Борис Милчев
урб. Александър Филипов
арх. Росица Николова
арх. Иван Караджов
проф. д-р инж. Йордан Бомев
арх. Силвия Сокерова
арх. Димитър Младенов
арх. Румен Първанов
арх. Атанас Ковачев

ЖИЛИЩНАТА ПОЛИТИКА НА БЪЛГАРИЯ – ТЕОРИЯ БЕЗ ПРАКТИКА

Стойчо Момев

Арх. Стойчо Момев се дипломира в УАСГ през 1983 г. От 1988 г. до пенсионирането си през 2023 г., работи в Национален център по териториално развитие (НЦТР- ЕАД) на длъжност „главен експерт“. Основните му квалификации и отговорности включват: общи и подробни устройствени планове; стратегии и планове за регионално развитие, включително ИПГВР; жилищни стратегии, програми, концепции, нормативни документи; инвестиционно проектиране; развитие на местни и регионални продукти за екологичен и селски туризъм.

Сред най-значимите документи с негово ръководство или участие са: Национална концепция за пространствено развитие 2013-2025 г. и НКРПР 2026-2040; Регионални схеми за пространствено развитие на районите от ниво 2, 2019; Морски пространствен план на Република България за периода 2021 – 2035 г.; Целенасочена инвестиционна програма в подкрепа на развитието на Северозападна България, Родопите, Странджа, 2015-2016 г.; Интегрирани планове за градско възстановяване и развитие – София, Добрич, Търговище, Горна Оряховица; Общи устройствени планове, части „жилищни територии“ на: Бургас, Самоков, Благоевград, Варна, Сливен, Созопол, Попово, Белене, Стара Загора, София; Концепция за туристическо райониране на България - 2014; Регионален план за развитие на Югозападен район от ниво 2; Областни стратегии за развитие – дузина; Общински планове за развитие; Национална програма за обновяване на жилищните сгради в Р.България, 2005; Национална жилищна стратегия, 2004 и 2017; и мн. др.



Преди 30 години, действащ министър на териториалното развитие и строителството¹ заяви в пресата, че България има повече жилища от домакинствата (статистически факт) и няма нужда от жилищна политика (грешна теза). И сякаш орисана, България преживя трансформацията от полюса „жилището – социално благо“ към полюса „жилището – пазарна стока“ без провеждане на жилищна политика и без планови документи за развитие на жилищния сектор. И така цели 30 години.

Опити са правени, и то два. През 2004 г. с Решение № 395 на Министерския съвет е приета Национална жилищна стратегия. И толкова. Нищо не се случи след това. Явно политическата воля беше недостатъчна и жилищният сектор не успя да извоюва набелязаните действия и ресурси.

Близко 14 години по-късно е направен втори опит. Създаден е нов проект на Национална

жилищна стратегия 2017-2030 (2050). Този път той дори не е пуснат за съгласуване. Тук са представени фрагменти от споменатия проект с надеждата, че ще заинтересува поне професионалните среди.

СТРАТЕГИЯ В ТУПИК

Националната жилищна стратегия 2017-2030 (2050) е рамков документ за развитието на жилищния сектор, съдържащ цялостен пакет от цели на държавната жилищна политика, средствата за постигането им и отговорностите на заинтересованите страни – гражданите, държавата, общините, частния и неправителствения сектор.

Концептуалната основа на тази стратегия е изградена върху предходни документи за държавната жилищна политика и за енергийна ефективност на сградите, отчитайки настоящото ниво на социално-икономическото ни развитие и състоянието на жилищния сектор.

Националната жилищна стратегия (НЖС) е базирана и на фундаментални международни документи в сферата на жилището. Независимо

¹ Министерство на териториалното развитие и строителството (1992 – 1997), Министерство на регионалното развитие и благоустройството (1997 –)

<i>На база всички жилища, 2011 г.</i>	<i>Общо</i>	<i>Градове</i>	<i>Села</i>
Жилища - брой - 2011 г.	3 887 149	2 566 601	1 320 548
Полезна площ - хил. м ²	283 833	189 701	94 132
В т. ч. жилищна площ – хил. м ²	215 197	143 048	72 149
Жилищна площ на човек – м ²	30,4	28,1	36,4
Жилища на 1000 души	550	505	666
Среден брой лица на едно жилище	1,8	2,0	1,5
Необитавани жилища	1 220 416	653 105	567 311
Дял необитавани жилища	31,40%	25,45%	42,96%

<i>Само обитаваните жилища, 2011 г.</i>	<i>Общо</i>	<i>Градове</i>	<i>Села</i>
Жилища - брой - 2011 г.	2 666 733	1 913 496	753 237
Полезна площ - хил. м ²	203 835	146 096	57 739
В т. ч. жилищна	154 356	110 213	44 143
Жилищна площ на човек – м ²	21,8	21,7	22,3
Жилища на 1000 души	377	376	380
Среден брой лица на едно жилище	2,7	2,7	2,6
Необитавани жилища	1 220 416	653 105	567 311
Дял необитавани жилища	31,40%	25,45%	42,96%

Общи параметри на жилищния фонд на България, на база обитавани жилища, източник: НСИ
General parameters of the housing stock in Bulgaria, based on inhabited areas, source: NSI

от факта, че жилището не попада в сферите на законодателната хармонизация в ЕС, много регулации имат индиректно влияние и налагат съобразяването на жилищната стратегия с тях.

НЖС стъпва на постулата, че жилището е основна човешка потребност, но и на реалистичната теза, че тази потребност може да се удовлетвори до ниво, съответстващо на нивото на социално-икономическо развитие на страната ни. Качеството на жилището и неговата финансова достъпност могат и следва да бъдат сред индикаторите за оценка на жизнения стандарт на българските граждани.

В средата на пазарни икономики, каквато е и българската, отговорността за придобиване на жилище е на индивида, т.е. финансовата достъпност на жилището корелира пряко с доходите на хората. Основната роля на държавата е да създаде и поддържа стабилна пазарна среда, позволяваща на домакинствата да придобиват жилища, адекватни на доходите им.

Както във всяко друго общество и в българското има големи групи от населението, за които

жилищният пазар е недостъпен без външна помощ. Затова са необходими специални условия за създаване и придобиване на жилища за необлагодетелстваните групи.

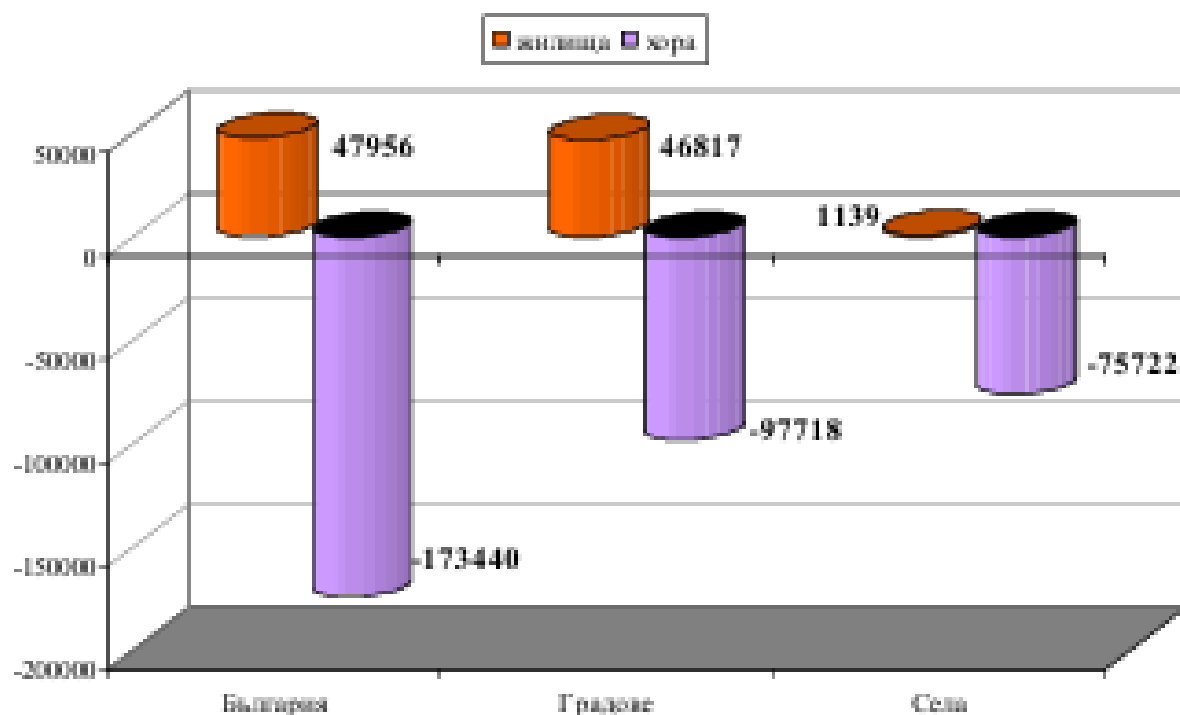
Визията и съответната жилищна стратегия не третираат жилището като изолиран, самостоятелен обект, а като основен елемент на устойчивото развитие. Такъв комплексен подход не само се вписва в концепцията за устойчиво жилище, но мотивира излизането на жилищната политика от секторния „коловоз“ и интегрирането ѝ с други ключови политики – регионална, социална, икономическа.

СЪСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМИ НА ЖИЛИЩНИЯ СЕКТОР

Средностатистическата задоволеност с жилища в България през 2024 г. достига рекордната за ЕС² стойност от 668 жил./1000 човека. Наличните жилища са много повече от домакинствата, а дялът на частните жилища набли-

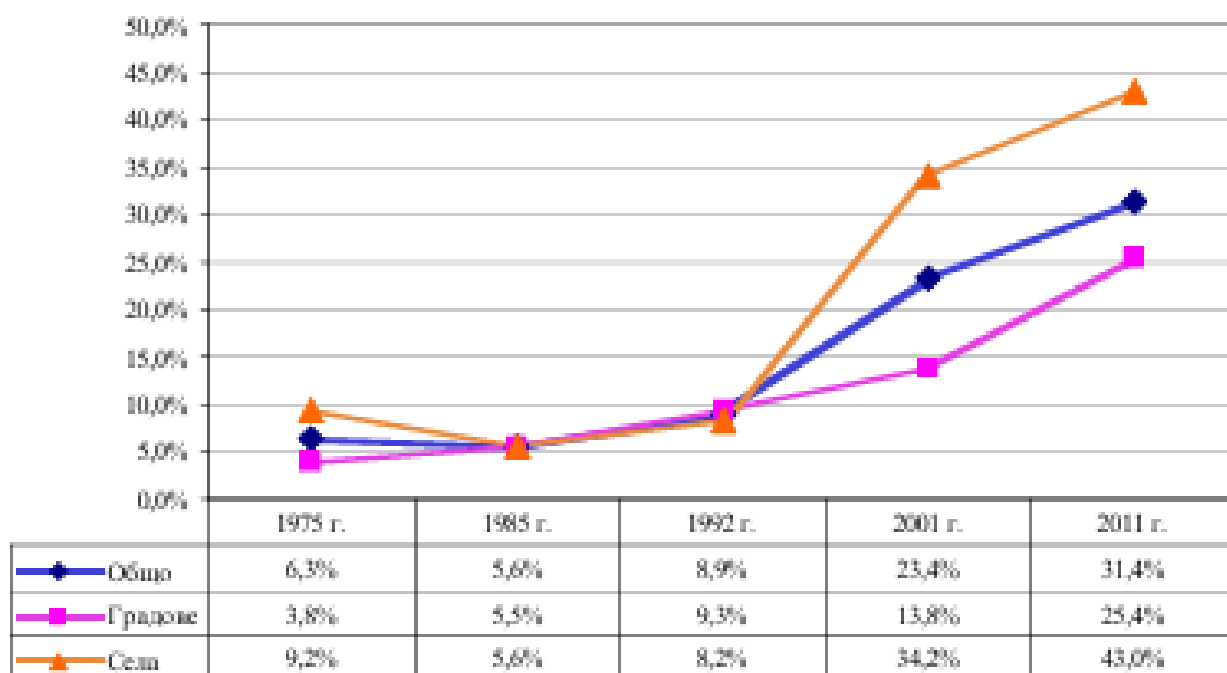
² По данни на последния Глобален индекс на собствеността на международната консултантска компания „Делойт“.

Динамика на жилищния фонд и обитателите, 2011 - 2015 г.



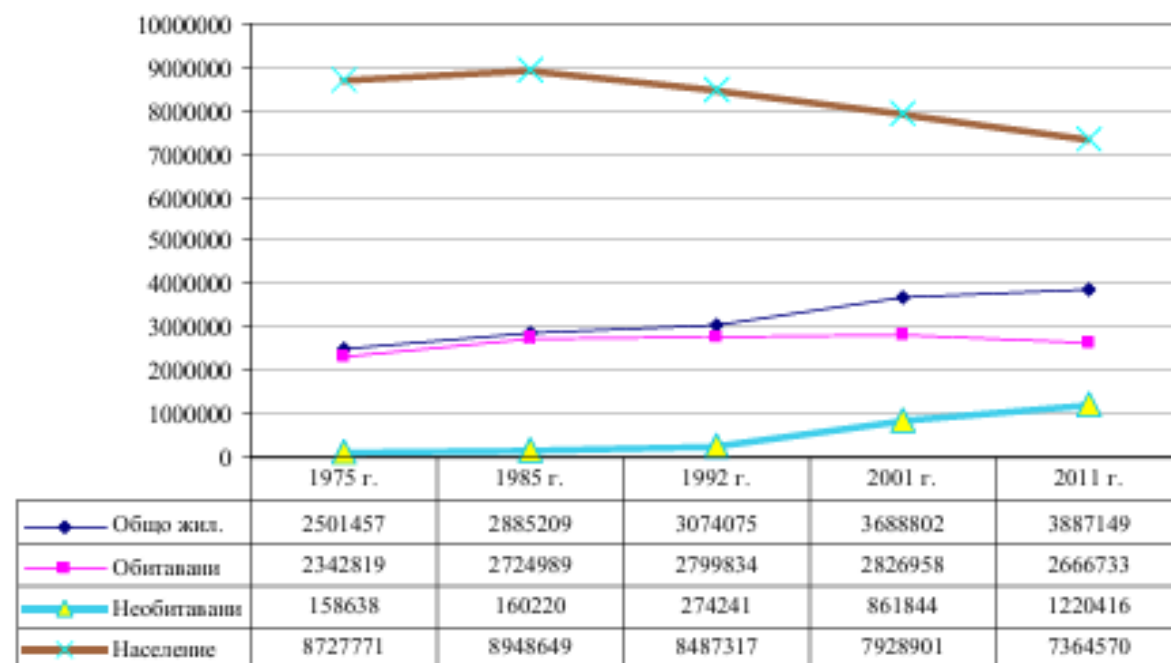
Динамика на жилищния фонд и обитателите 2011-2015 г. / Dynamics of the housing stock and residents 2011-2015

Динамика на необитаваните жилища, 1975-2011 г.



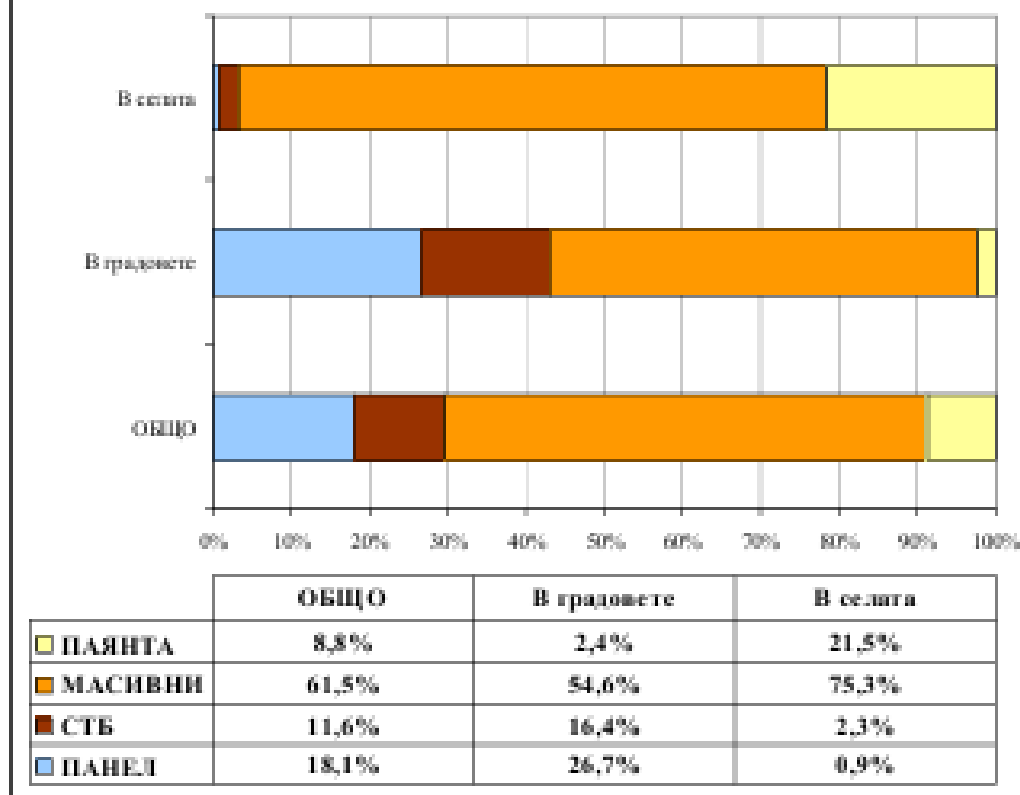
Динамика на необитаемите жилища 1975-2011г. / Dynamics of uninhabited housing 1975-2011

Динамика на жилищата и населението - общо



Динамика на жилищата и населението - общо / Housing and population dynamics - total

Структура на фонда по конструкция, 2015 г.



Структура на фонда по конструкция 2015 г. / Fund structure by construction 2015

Обитатели	1 стая	2 стаи	3 стаи	4 стаи	5 стаи	6+
Едно лице	94430	215422	193084	89821	27207	19716
Две лица	65921	255887	268785	130707	40383	31350
Три лица	35241	184004	209473	94168	29293	24521
Четири лица	16462	110401	146594	74348	24365	22737
Пет лица	5648	31167	51870	33745	14481	15630
Шест лица	2297	11532	21053	15865	7680	10016
Седем лица	1095	4055	6486	4648	2166	3390
Осем лица	552	1746	2677	1777	831	1323
Девет лица	293	858	1364	909	390	745
Десет и повече лица	667	1065	1769	1261	465	897

Жилища по брой на обитателите и брой на стаите, 2011, източник: НСИ
Dwellings by number of inhabitants and number of rooms, 2011, source: NSI

жава 98%. На пръв поглед тези факти могат да съставят погрешното мнение, че в България няма жилищен проблем³. Професионалният прочит на всички свързани аспекти разкрива, че всъщност жилищната система⁴ на България е с много неразвити елементи, дефицити и деформации.

През последните близо три десетилетия жилищната политика не е била сред политическите приоритети на българските правителства. Политическите и административните структури за формулиране и изпълнение на жилищна политика, както на национално, така и на местно ниво, са слаби или въобще не съществуват.

С малки изключения, социалните аспекти на жилището са оставени без политическо внимание, действия и публични ресурси. Общините имат правни регламенти за стопанисване на социалния наемен фонд, но не и ресурси за неговото поддържане и разширено възпроизводство. След оттеглянето на инвестиционните субсидии за жилища преди близо четири десетилетия, публичните институции нямат законови задължения към нововъзникващи жилищни потребности. Насочените през последните няколко години публични средства за донирание на мерки по енергийна ефективност са на

3 Разбирането за „жилищен проблем“ не бива да се отъждествява само с потребността от определено количество нови и обновени стари жилища, изчислена на базата на приети стандарти. Понятието „жилищен проблем“ включва всички дефицити и дефекти на жилищната система. Липсата на институция, на политика, на правен регламент, на стандарт или норма, на кредити, на субсидии, на материали и т.н. е също част от жилищния проблем.

4 Жилищна система (жилищен сектор) - комплекс от производства, пазари и политики, осигуряващи управлението, функционирането, разпределението и възпроизводството на жилището.

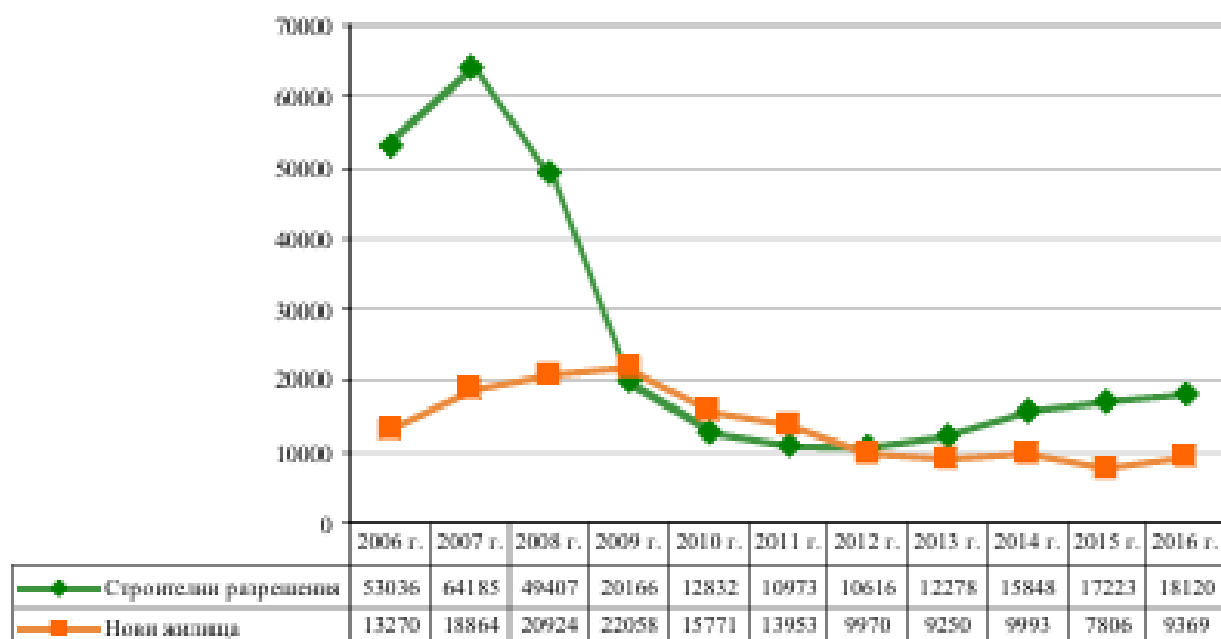
програмна основа и не могат да се третират като елемент на трайно регламентирана система за субсидиране.

Възможността на частния пазар да осигури масовото жилище е принципно ограничена. В среда на силно поляризиращи се доходи и растяща бедност отсъствието на жилищно субсидиране и възпроизводство на социален фонд е неприемливо.

Независимо от наличието на приета жилищна стратегия и препоръчани реформи, проведените действия не бяха ориентирани към изпълнение на обществено съгласувани цели и ясни програми, а по-скоро бяха резултат на конюнктурни политически решения. Затова отдавна протичащите негативни процеси не бяха спрени, сериозните дефицити и деформации не бяха преодоляни:

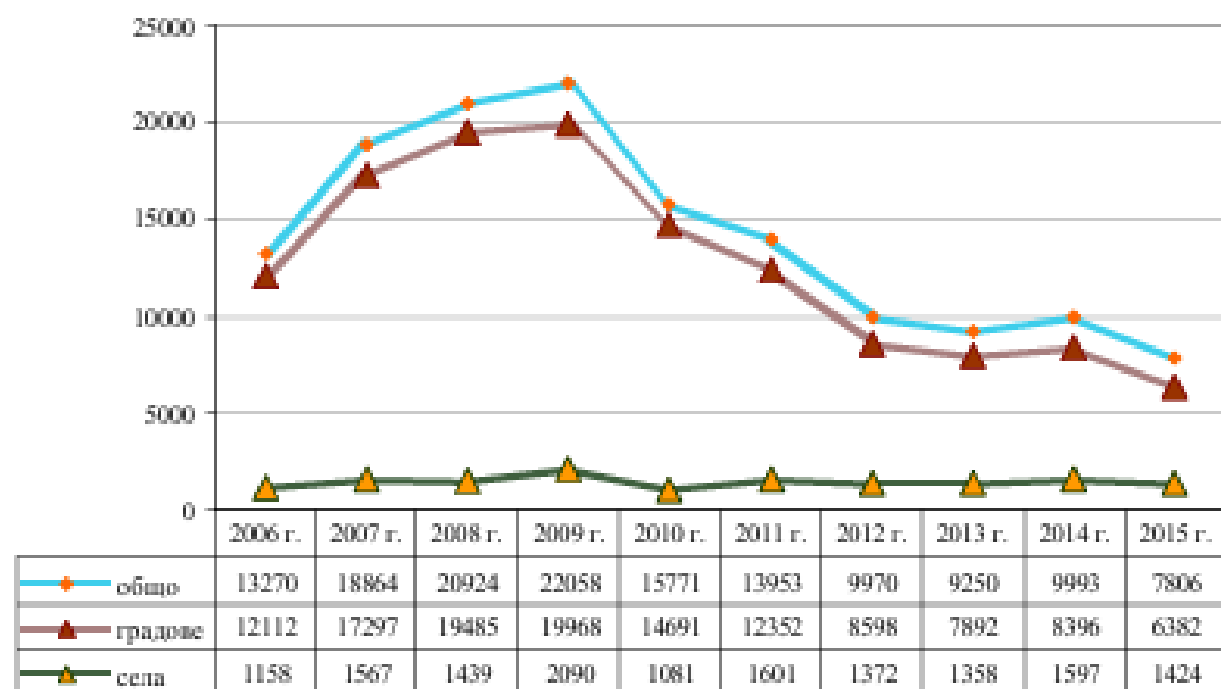
- *Жилищният фонд деградира* постоянно поради неадекватно управление и поддържане;
- *Достъпността до жилище се влошава* - отношението цена/доход нараства до 6,6 през 2015 г. (и до над 7,5 през 2024);
- *Броят на необитаваните жилища* непрекъснато се увеличава (1 220 416, над 31% през 2011 и 1 657 741 – 38,9% през 2021);
- *Жилището е оставено на „произвола на пазара“*, който е достъпен за не повече от 25% от потенциалните жилищни потребности. Жилищните пазари са развити само в големите градове (резултат и от неефективна регионална политика);
- *Жилищната мобилност* остава ниска. Обитателите са „закомтвени“ към своята собственост и не реагират на мобилността на националните трудови пазари чрез смяна на

Динамика на новото строителство, 2006-2016 г.



Динамика на новото строителство 2006-2016 г. / Dynamics of new construction 2006-2016

Новопостроени жилища, 2006-2015 г.



Новопостроени жилища 2006-2015 г. / Newly built homes 2006-2015

жилището си (вместо това активните и можещите мигрират зад граница);

- *Социалната и икономическата сегрегация* все по-ясно се изразява и в пространствена сегрегация. Наблюдават се все повече гетоизирани среди в градските периферии;

- *Делът на собствениците на жилища*, които не могат да издържат собствеността си в сегашните пазарни условия, се увеличава. „Енергийната бедност“ засяга близо 50% от домакинствата;

- *Общественият жилищен фонд* е сведен до символичен дял (около 2%), при това постоянно намалява и е неуправляем поради разпръснатостта му сред частни жилища в етажна собственост;

- Близо 400 хил. обитатели живеят в 85 хил. *крайно пренаселени жилища* – по трима и повече на стая. По критерий в старите пазарни икономики тези хора следва да се считат за бездомни;

- Повечето млади семейства и маргиналните групи нямат шанс да станат собственици на жилища и дори наематели в обществен жилищен фонд. *Платежоспособното търсене* не надвишава 25% от потенциалното;

- Не съществува система за *жилищно субсидиране* (програмното финансиране на саниране не се счита за такова);

- *Ипотечните кредити* поевтиняха и предлагането е голямо, но потребността от жилищно-спестовна система и нови финансови инструменти, подобряващи платежоспособността и намаляващи рисковете, все още не е удовлетворена;

- *Енергийната ефективност* е проблемът с най-голямо държавно внимание, но насочените ресурси и използваните механизми се оказаха недостатъчни за установяване на масов, самовъзпроизвеждащ се и необратим процес.

Обобщената оценка на актуалния контекст в жилищния сектор на България е, че не е необходимо ново масово жилищно строителство. Но съществува остра необходимост от:

- *Масово обновяване* на съществуващия жилищен фонд и повишаване на неговата *използваемост*;

- *Повишаване на финансовата достъпност* в жилищния пазар и осигуряване на социални жилища за маргиналните групи чрез ново строителство или чрез адаптиране на съществуващ фонд.

ВИЗИЯ ЗА РАЗВИТИЕТО НА ЖИЛИЩНИЯ СЕКТОР

В съответствие с представения контекст визията за българската жилищна система се формира на 3 нива:

- *Световно* – от Глобалната жилищна стратегия на ООН и Новия дневен ред за градовете, ООН (2016);

- *Европейско* – от Европейската социална харта на Съвета на Европа (1996), Хартата на ЕС за основните права (2000) и Градския дневен ред на ЕС (2016);

- *Национално* – от предходната Национална жилищна стратегия, от актуалния пакет национални стратегически планови документи, от спецификата на българския жилищен сектор.

Визията е независима от времевите хоризонти и изгражда един многопластов образ на желаната жилищна система на България. Различните времеви хоризонти са присъщи само за целите – краткосрочни (2020), средносрочни (2030) и дългосрочни (2050).

Горната синтезирана представа е реципрочна на настоящата проблемна картина в жилищния сектор. Тя е база за последващото целеполагане и желано развитие.

Сравнявайки горната визия с предходни, смисловият образ на желан жилищен сектор е съвсем близък. Променили са се контекстът (по-развит жилищен пазар с по-богат избор), личните ресурси (средно увеличени, но и по-силно поляризирани) и държавните ресурси (увеличени, но не за социални жилища, а за саниране на програмна основа). Отново непроменена остава необходимостта от ясна държавна политика и рамка (институционално-правна и финансова) за развитие на жилищния сектор.

Следват цели, конкретни предложения за институционалната, правната и финансовата рамка на жилищния сектор, както и пакет от програми за реализация на стратегията.

Визия 2030 - 2050

Българският жилищен сектор – балансиран от държавата и общините пазар, осигуряващ:

- Финансово достъпни и адекватни на потребностите жилища за всички;
- Жилищен фонд с качествени, енергоефективни и безопасни жилища;
- Жилищен фонд и среда с адекватно управление и поддържане;
- Жилищен фонд с оптимално използване и минимум необитавани жилища.

Жилищен пазар, в който:

- Участниците (частен сектор, обитатели, държава, общини) имат ясни отговорности и паралелни цели;
- Осигуряването на жилище е отговорност на индивида, а публична помощ се насочва само когато пазарът е недостъпен за него;
- Осигуряването на възможности за жилище е отговорност на пазара, държавата и общините;
- Пазарът удовлетворява платежоспособното търсене, държавата и общините – подпомагат останалото.

Визия 2030-2050 г. / Vision 2030-2050

THE HOUSING POLICY OF BULGARIA – A THEORY WITHOUT PRACTICE

Arch. Stoycho Motev

During the last 30 years Bulgaria experienced the transformation from the pole "housing - social good" to the pole "housing - market commodity" without implementing any housing policy or planning documents for the development of the housing sector. Meanwhile two versions of National Housing Strategies have been elaborated, the first even being adopted by the Council of Ministers, but both left without any practical application.

Fragments of the second draft of the National Housing Strategy 2017-2030 (2050) are presented here in the hope that it will interest at least professional circles.

The strategy is based on the postulate that housing is a basic human need, but also on the realistic thesis that this need can be satisfied to a level corresponding to the level of socio-economic development of our country. The quality of housing and its financial accessibility can and should be among the indicators for assessing the living standard of Bulgarian citizens.

As in any other society, in Bulgaria there are large groups of the population for whom the housing market is inaccessible without external assistance. Therefore, special conditions are needed for the creation and acquisition of housing for disadvantaged groups.

The vision and the corresponding housing strategy do not treat housing as an isolated, independent object, but as a fundamental element of sustainable development. Such a comprehensive approach not only fits into the concept of sustainable housing, but also motivates the exit of housing policy from the sectoral "track" and its integration with other key policies - regional, social, economic.

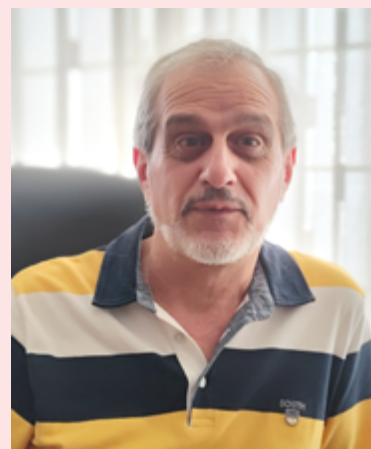
After presenting the problematic picture in the sector, goals, specific proposals for the institutional, legal and financial framework of the housing sector, as well as a package of programs for the implementation of the strategy, have been formulated.

СТАТИСТИКА НА ЖИЛИЩАТА В БЪЛГАРИЯ

Стойко Дошеков

Стойко Дошеков се дипломира през 1979 г. във ВИИ (УНСС), гр. София. Работи на различни длъжности от 1997 до 2022 г. в Национален център за териториално развитие ЕАД. В дългогодишната си работа е участник и ръководител в множество научни, методически и проектантски задачи в областта на регионалното развитие, териториалното и селищно устройство.

От 2003 г. е хоноруван преподавател по Регионална и градска икономика към катедра „Градоустройство“ на УАСГ.



От близо век и половина преброяванията у нас следват всички значими събития в българската история. През 1880 г. с Указ на княз Александър I Батенберг е създадено Статистическото отделение към Министерството на финансите, чиято първа задача е да организира и проведе преброяване. На 1 януари 1881 г. се провежда първото преброяване на населението в Княжество България. В младата българска държава тогава живеят 2 007 919 души, като домакинствата са средно по 6 лица. През 1887 г. след Съединението населението на България нараства до 3 154 375 души в 556 400 домакинства. Информация за жилищата е събирана още при преброяването през 1892 г.

Официалното първо преброяване на **сградите у нас е с далечната дата 31.12.1926 г.**

За първи път жилищата са включени като самостоятелна единица на наблюдение в програмата на преброяването през 1965 г.

Актуалната картина на жилищния фонд от последното преброяване 07.09.2021 г. може да се илюстрира по следния начин **(1)**.

Към 07.09.2021 г. обитаваните жилища са 2 603 713,

или 61.1% от жилищния фонд в страната. Преобладаващата част от тях са в градовете - 74.4%.

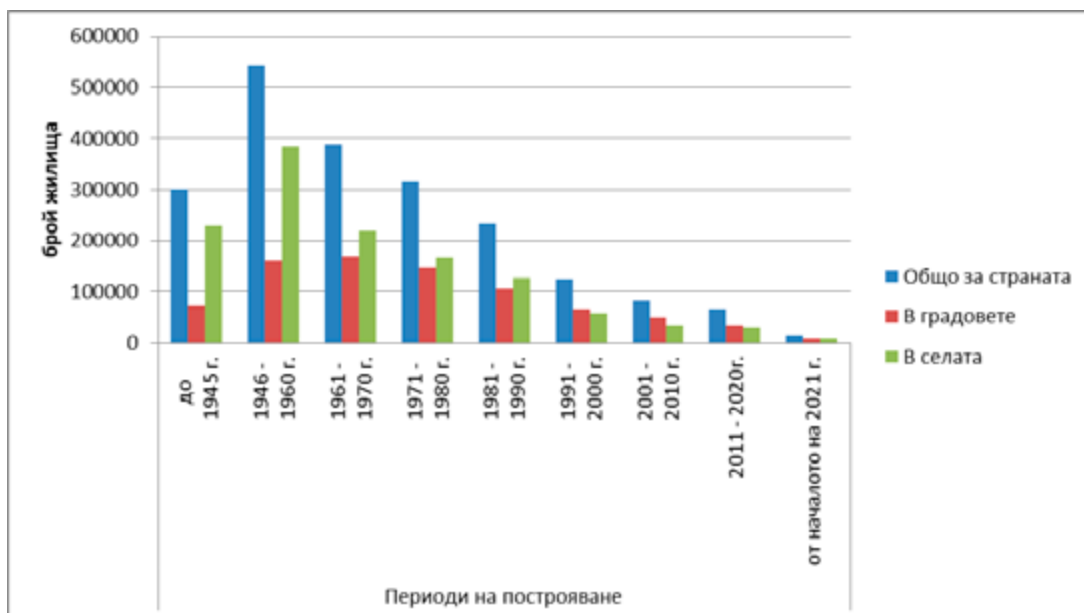
Необитавани са 1 657 741 жилища, или 38.9% от жилищния фонд в страната. В регионален аспект най-висок е дялът на необитаваните жилища в областите Вигин (55.4%), Бургас (53.7%) и Перник (53.6), а най-нисък в областите София (столица) (30.3) и Пловдив (31.1)

Не многоважен показател е **„собствеността“**, на жилищата. У нас тя е с трайната тенденция на доминираща частна собственост.

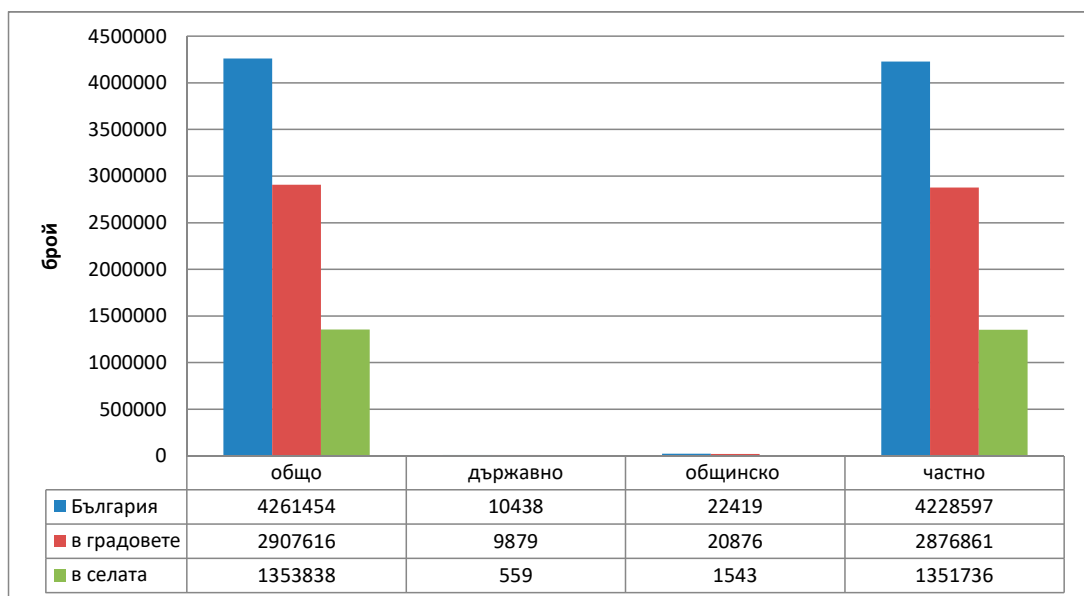
ЖИЛИЩНА ЗАДОВОЛЕНОСТ

Жилищната задоволеност се измерва с показателя „брой жилища на 1000 обитатели...“. Този показател се различава от предишно възприетия в нашата практика „РЗП на обитател“, и гр.

За годината на преброяване 2021 този показател е 662 жилища на 1000 обитатели, повече от средното за Европа 420. За София той е 579, но тези цифри са на база общ брой жилища, а не само на обитавани такива.



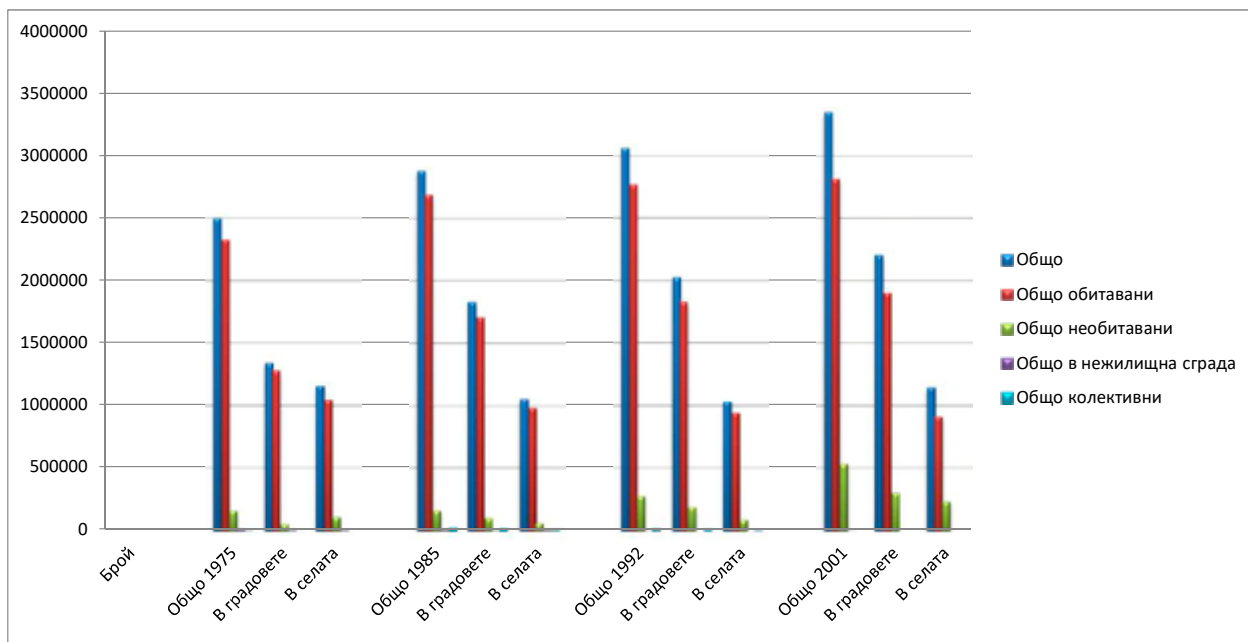
Брой на построените жилища по периоди / Number of homes built by periods



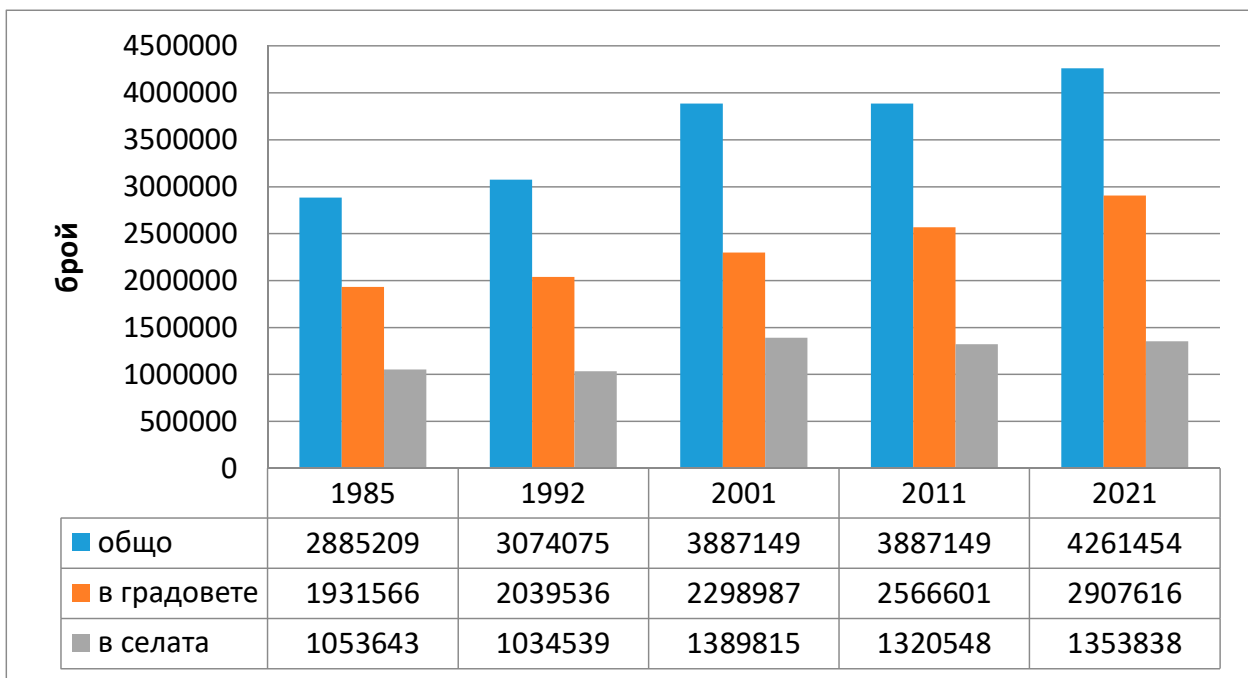
Жилища по форма на собственост / Housing by form of ownership



Жилища в големите градове / Housing in big cities



Жилища по вид и година на преброяване / Dwellings by type and census year



Жилища по периоди на построяване / Dwellings by construction period

Макропоказателят „жилищна задоволеност“, служи само за ориентация, отразявайки количествено жилищния фонд, но той не дава информация за степента на използване на жилищата.

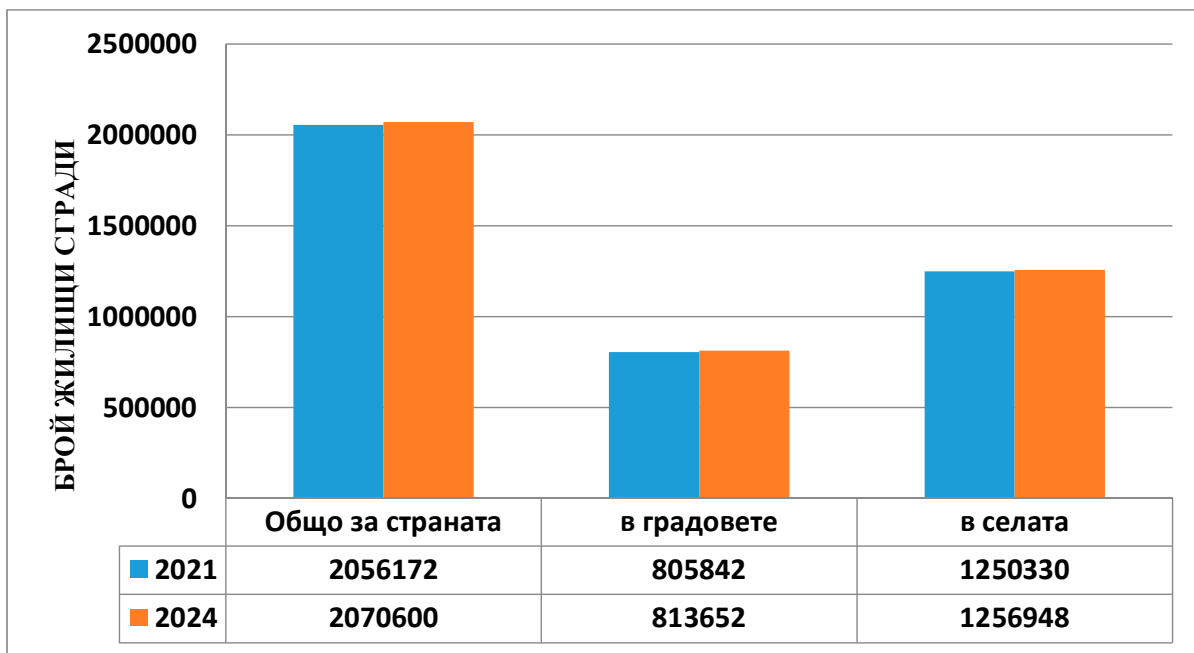
Други основни характеристики на жилищния фонд

- Общата застроена площ на жилищата в страната е **334 599 932 кв.м**, като средно на едно жилище се падат по 80.3 кв.м. Най-висок е дялът на жилищата с площ 60 кв.м - 8.5%, а като цяло малко над половината от жилищата

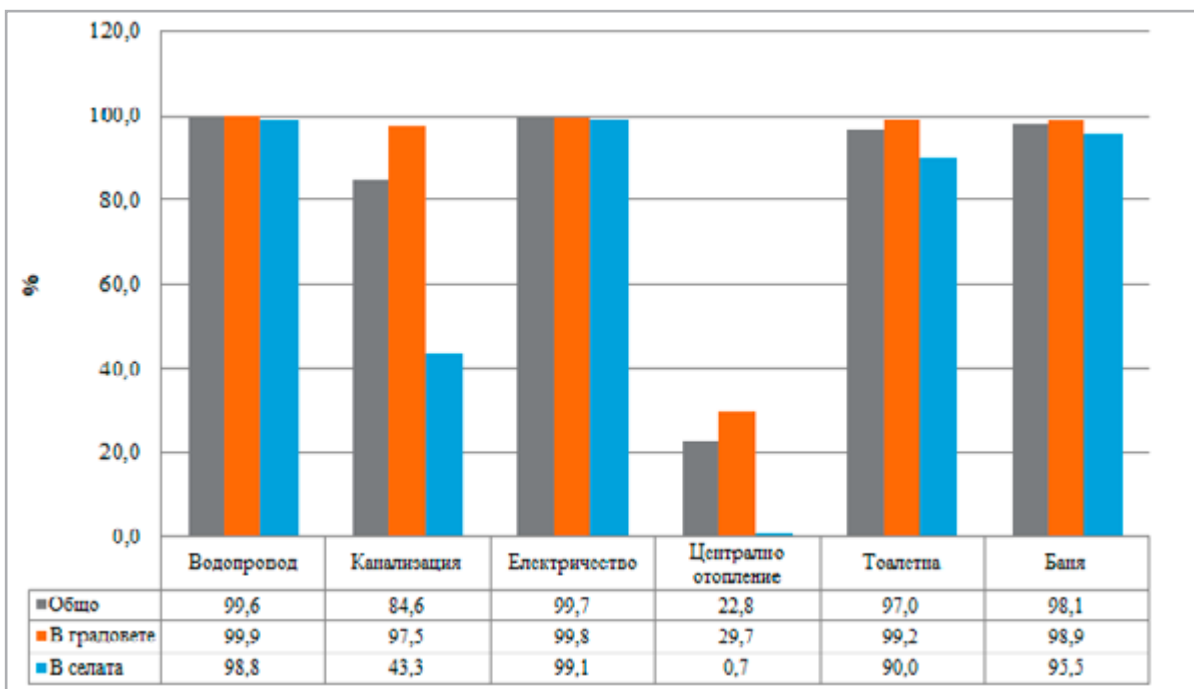
в страната (52.7%) са с площ до 75 кв.м. Средната площ на едно жилище е почти еднаква в градовете и селата, съответно - 80 и 81 кв.м.

- Основните признаци, характеризиращи благоустроеността на жилищата, са електрификация, водоснабденост и канализация.

Към 7 септември 2021 г. **електрифицирани са 98.9%** от жилищата в страната. Жилищата с **водопровод са 3 937 052**, или 92.4% от жилищния фонд в страната. В градовете този дял е 96.8%, а в селата - 82.9%. Водопровод в сградата, но извън жилището имат 1.1% от



Жилищни сгради 2021-2024 г. / Residential buildings 2021-2024



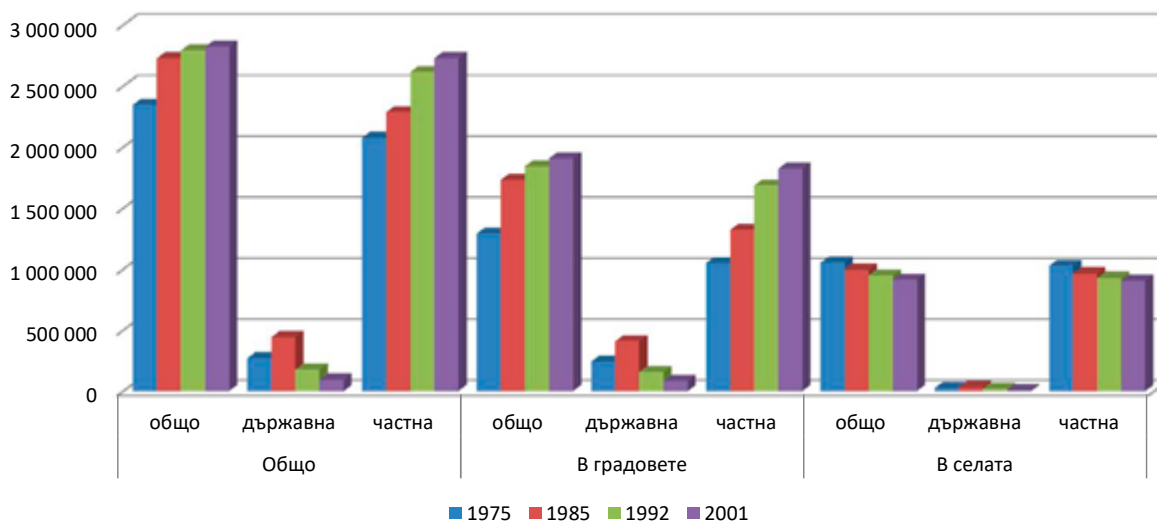
Благоустроеност на жилищата / Housing amenities

жилищата в градовете и 4.1% от жилищата в селата. Няма достъп до водопроводната мрежа 1.3% от жилищата в градовете и 5.6% от жилищата в селата.

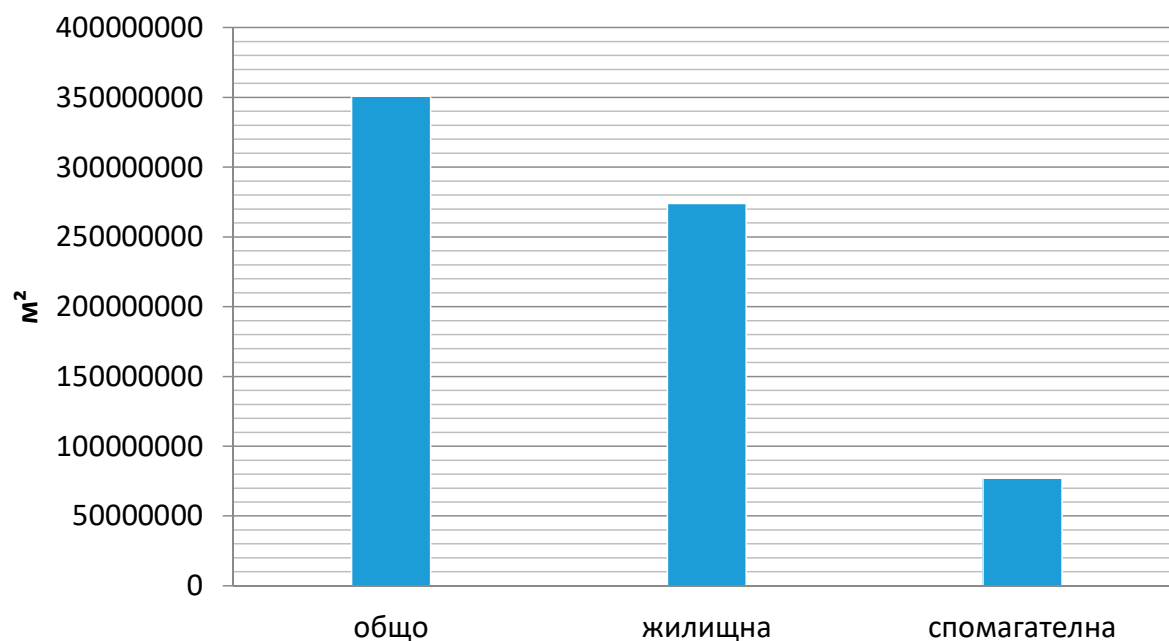
С обществената канализация са свързани **2 922 434** жилища, или 70.2% от жилищния фонд в страната. В градовете този дял е 92.4%, докато в селата е значително по-нисък - 22.9%. С други съоръжения за отвеждане на отпадните води (изгребни, септични или попивни ями) разполагат 6.3% от жилищата в градовете и 69.5% от жилищата в селата. Без канализация

са 1.3% от жилищата в градовете и 7.6% от жилищата в селата. С обществената канализация са свързани 2 922 434 жилища, или 70.2% от жилищния фонд в страната. В градовете този дял е 92.4%, докато в селата е значително по-нисък - 22.9%. С други съоръжения за отвеждане на отпадните води (изгребни, септични или попивни ями) разполагат 6.3% от жилищата в градовете и 69.5% от жилищата в селата. Без канализация в градовете и 7.6% от жилищата в селата.

ЖИЛИЩА ПО ФОРМА НА СОБСТВЕНОСТ



Жилища по форма на собственост / Housing by form of ownership



Ползена площ на жилищата / Useful area of the dwellings

Достъпна среда - го и в сградите е среда, която всеки човек с намалена подвижност, със или без увреждания, може да ползва свободно и самостоятелно. Хора с намалена подвижност са лица, които имат постоянни или временни затруднения в придвижването, включително хора с увреждания.

Събраните данни показват, че нивото на достъпност на жилищния фонд в страната е изключително ниско

Преброяванията на населението и жилищният фонд са единственият изчерпателен източник

на информация за броя и характеристиките на жилищата в страната.

Изисквания към данните от преброяванията или текуща статистика в годините между преброяванията могат да се дефинират по отношение на липсата на информация за необитаваните жилища, но Законът за преброяването е дал ясни указания в чл. 18 и 19.

Положителен факт е, че НСИ по Закона за достъп до обществена информация осигурява на заявител информация от провежданите тематични изследвания.

HOUSING STATISTICS IN BULGARIA

Stoyko Doshekov

Statistics is a science that provides us with the necessary information to have a clear idea of a given area or phenomenon, to be able to use the data to make analyses, come up with new solutions and improve the relevant direction. It must always be objective, because in today's modern and rapidly developing society, information must always be up-to-date.

Part of this information refers to a significant group - the Housing sector, which is one of the main social spheres and at the same time a driver of economic development, stimulates the economy and supports the renewal of cities and towns.

We must emphasize that observations on the identified topic have been conducted since 1892, with the first census of the housing stock being in the distant 1926. For the first time, housing was included as an independent unit of observation in the census program in 1965.

The main data on the housing stock for 2021 can be summarized in the following order:

- Number of residential buildings 2,056,172, of which 805,842 /39.19%/ in cities;
- 64.8% of these buildings were built in the period 1945-1980;
- Number of dwellings 2021-4,261,454, of which 2,907,616 in cities /68.23%/;
- The predominant form of ownership of dwellings is private/ in all its forms/ 99.22% /, as for cities this indicator is 98.9%;
- Primary technical provision /water supply, electricity, heating, etc./ is at a relatively good level.

The population and housing censuses are the only comprehensive source of information on the number and characteristics of housing in the country.

НОРМАТИВНА УРЕДБА ЗА ИЗГРАЖДАНЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА ЖИЛИЩА В БЪЛГАРИЯ

Борис Милчев

Борис Милчев е завършил право в Софийския университет „Св. Климент Охридски“. Заемал е различни длъжности в администрацията на Столична община, включително началник отдел „Жилищно настаняване“ и началник отдел „Държавни имоти“. В периода 1997-2001 г. е заместник-министър на регионалното развитие и благоустройството. От 2021 до 2023 година е общински съветник в Столичния общински съвет. Практикува в областите административно право и процес, общинско право, устройство на територията, строителство, вещно право, кадастър. Автор е на множество статии и коментари в областта на устройственото планиране, инвестиционното проектиране и строителството. Участвал е в изработването на редица нормативни актове, включително в проекта на Закон за жилищно-спестовните каси през 2001 г.



Правната уредба, която има отношение към изграждането и поддържането на жилищните имоти, обхваща нормативни актове от различни области – строителни правила, изисквания към строежите, режими на разрешаване и въвеждане в експлоатация, организационни форми на сдружаване за жилищно строителство, управление и поддръжка на жилищните сгради и жилищно кредитиране. Условно развитието на законодателството в тези области може да се раздели на четири периода – периодите на действие на различните наши Конституции: (1) Търновска конституция (1879-1947); (2) Конституция на Народна република България от 1947 г. (1947-1971); (3) Конституция на Народна република България от 1971 г. (1971-1991) и (4) Конституция на Република България от 1991 г. Това разделение се основава на разликите в уредбата на отношенията на собственост през тези периоди и на участието на органите на власт в икономическите и социалните процеси.

Съгласно чл. 67 и чл. 68 от Търновската конституция правата на собственост са неприкосновени, като принудително отстъпване на имот може да стане само заради държавна и обществена полза, и то със справедлива предварителна

заплата по особен закон¹. В периода до 1947 г. непосредственото участие на държавата и общините в икономическия живот е силно ограничено². Държавата се е ограничила до регламентиране на форми за сдружаване и за кредитиране изграждането на жилища. Със Закона за кооперативните сдружавания³ като вид кооперация се урежда създаването и функционирането на специални „сдружавания за построяване на здания за живеене“. Отношение към жилищното строителство имат и уредените в същия закон „сдружавания за аванси и откриване на кредит“, т.е. „кредитни кооперативни дружества“. С по-късната Наредба закон за спестовно-строителните дружества⁴ тези две форми на сдружаване се обединяват в нов вид кредитна организация на спестители с цел „набавяне, разширение или

1 Цитираните текстове са аналогични по съдържание с разпоредбите на чл. 17, ал. 3 и 5 от сега действащата Конституция на Република България.

2 В краткия период за съставяне на този материал не можах да открия уредба на жилищно строителство, осъществявано от държавата и общините и поддържане от тях на жилищен фонд за отдаване под наем или продажба

3 Обн. ДВ, бр. 45/1907 г.

4 Обн. ДВ, бр. 204/1935 г.

подобрене на жилища и свързаните с тях магазини, работилници, канцеларии или клубни помещения или за погасяване на направени за това задължения”. Уредени са спестовно-строителните гружества, спестовно-строителните договори, спестовно-строителен фонд и отпускане на спестовно-строителни заеми. Отделно от това търговските банки в Царство България предлагат обичайните ипотечни заеми за строеж или покупка на жилища.

През 1946 г., при правителството на Кимон Георгиев, се приема Закон за строеж на жилища от общините⁵, който очертава бъдещи намерения в областта на новата власт. Според този закон общините, с оглед задоволяване на жилищните нужди, могат да застрояват на общински места жилища за работници, чиновници и други социално слаби свои жители. Ограничен е кръгът на правоимащите да получат жилища в собственост или под наем до „работници, чиновници и други социално слаби жители”. Законът задължава Българската ипотечна банка да отпусне на правоимащите ипотечни кредити при определени условия. Продажбата на жилища задължително става чрез общината, която може и да изкупи жилището при определени в закона условия.

Уредбата на правото на собственост в Конституцията от 1947 г. значително се различава от тази в Търновската конституция. Частната

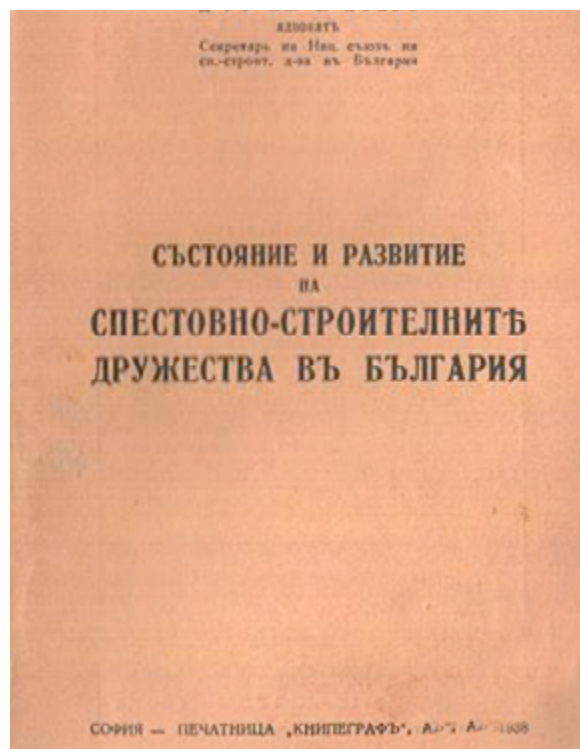
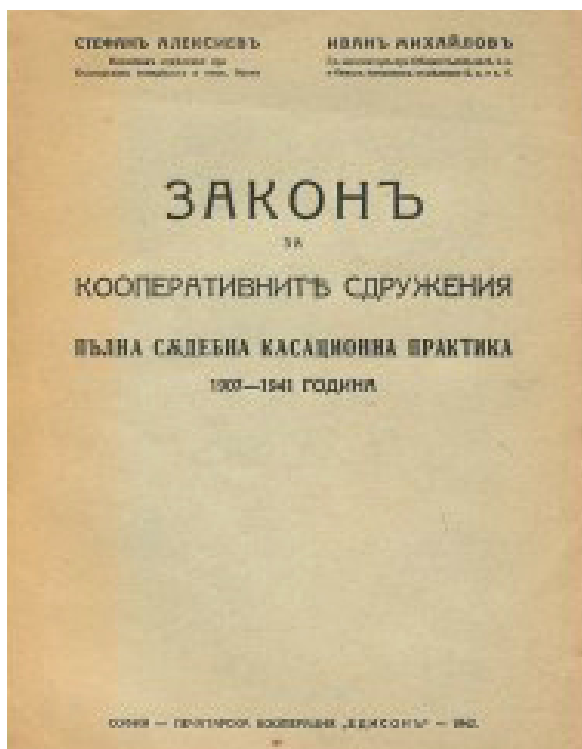
собственост и нейното наследяване, както и частният почин в стопанството се признават и защитават от закона, но придобитата чрез труд и спестовност частна собственост и нейното наследяване се ползват с особена закрила. Водещ при упражняване правото на собственост винаги е общественият интерес. Въз основа на чл. 10, ал. 6 от Конституцията от 1947 г., според който държавата може да национализира напълно или частично известни клонове или отделни предприятия от промишлеността, размяната, транспорта и кредита”, са приети впоследствие пакет от закони за експроприация на частна собственост. Прави впечатление, че в тези закони се отчитат жилищните нужди на бившите собственици на експроприираните от държавата имоти.

Няколко дни след обнародването на Конституцията от 1947 г. е обнародван и Законът за банките от 1947 г., с който банковото дело става изключително (монополно) право на държавата, което се провежда от Българската народна банка, а в областта на дългосрочното кредитиране от Българската инвестиционна банка. Особено важно е Постановление № 218 на Министерския съвет и на Централния комитет на Българската комунистическа партия от 02.03.1951 г. за устройство на банковата система, с което се очертава бъдещото развитие на държавната банкова система и на жилищното кредитиране. Урежда се начинът за отпускане на „индивидуален заем” за постройка на жилище, лична

5 Обн. ДВ, бр. 196/1946 г.



Конституции на България / Constitutions of Bulgaria



собственост на трудещите се. Предимство да получават индивидуални заеми имат определени групи граждани – кредитирането е обвързано със социално и политически приемливо поведение.

По силата на Закона за национализация на частни индустриални и минни предприятия⁶ и на Закона за отчуждаване на едрата покрита градска недвижима собственост⁷ се одържавяват ред жилищни имоти в държавния жилищен фонд. Освен чрез експроприиране на заварени жилища се дава начало на реформа в жилищното строителство. Съгласно чл. 1 от Закона за жилищното строителство и стопанисване на жилищния фонд⁸ тези дейности вече се осъществяват „под върховното ръководство и надзор на държавата, провеждани от Министерството на комуналното стопанство и благоустройството и народните съвети“. Създават се „жилищни фондове“ – предприятия (юридически лица) на самоиздръжка. Жилищните фондове се попълват първоначално с безвъзмездно прехвърлени жилища от народните съвети, ведомствата, учрежденията и предприятията. Финансирането и кредитирането на жилищното строителство се извършва чрез Българска инвестиционна банка, на която се възлага също да организира жилищната спестовност и да контролира правилното използване на средствата. Предвижда

6 Обн. ДВ, бр. 302/1947 г.

7 Обн. ДВ, бр. 87/1948 г.

8 Обн. ДВ, бр. 64/1949 г.

се създаването на „типови проекти“ на жилищни сгради и проекти на „масови жилищни строителства“. Изрично се уточнява, че жилищното строителство е само за задоволяване на жилищни нужди на служители, работници, член-кооператори или за лични нужди, но не и предприемачество от частноправни субекти. Уредена е възможността за отчуждаване на частни имоти за жилищни нужди. В селата се предвижда дори отчуждаване на незастроени парцели за бездомни местни жители, ако собственикът им притежава други парцели в същото населено място. Жилищно-спестовни влогове в Българската инвестиционна банка могат да правят само лица, които нямат собствено жилище в местожителството си или имат нужда от разширение на жилището си. Банката кредитира жилищното строителство със спестовно-строителни дългосрочни заеми, обезпечени със законна ипотека върху построените или закупени с тези заеми жилища. Урежда се създаването на жилищни кооперации, които да ползват „съществуващите ведомствени взаимно-спомогателни каси и фондове“. Въз основа на този закон започва строителството на „държавните жилищни комплекси“ в началото на петдесетте години.

Народната власт не пропуска да уреди и дейността на заварените форми на стопанско сружаване като кооперациите. Със Закона за кооперациите⁹ от 1948 г., който също има кратък живот, кооперациите са уредени като об-

9 Обн. ДВ, бр. 282/1948 г.



Строителството през 1950-те - 60-те години / Construction in the 1950 s-60 s

ществено стопански организации на трудещи се с цел подпомагане на народното стопанство и задоволяване на стопанските и културните нужди на членовете си. Дейността на кооперацията се включва в Държавния народностопански план и се съгласува с обществените интереси и представлява участие „в изграждането на социализма“. Сред уредените по този закон видове кооперации са кредитните и жилищните. След няколко години се приема нов Закон за кооперациите¹⁰ от 1953 г., според който кооперациите като обществено-стопански социалистически организации съставляват неразделна част от социалистическата стопанска организация в Народна република България под общия надзор на Министерския съвет и на кооперативните съюзи.

В началото на 1947 г. е приет Закон за наемите, който действа чак до 1969 г. Доста по-късно е приет свързаният с него Указ № 115 от 1954 г. за насърчаване и подпомагане на кооперативното и индивидуалното жилищно строителство¹¹. Законът за наемите урежда начина и критериите за настаняване в държавни жилища при установена жилищна нужда. Установяват се норми за ползване на жилищни помещения. Съгласно приетия по-късно указ изпълнителните комитети при народните съвети могат да отстъпват безсрочно, възмездно или безвъзмездно, правото да се построи сграда върху урегулирана държав-

на земя, предоставена на народните съвети, като построените жилищни сгради върху държавни земи стават собственост на строителите, който е свързан с приетия по-късно Закон за наемите¹². Уредени са разнообразни отношения, свързани със строителството, отчуждаването и предоставянето на жилища.

През 1967 г. се приема Закон за Държавната спестовна каса¹³, според който касата: (1) кредитира населението за жилищно строителство, основен и текущ ремонт, потребителски и други нужди; (2) кредитира жилищно-строителните кооперации за жилищно строителство; (3) финансира и контролира жилищното строителство, изпълнявано по стопански начин, и основния и текущия ремонт на частни жилищни сгради и (4) кредитира народните съвети за подготовка на жилищно строителство и за строеж на жилища, които те продават на гражданите срещу заеми и собствени средства преди или след завършването им. Въвеждат се специализирани „жилищно-спестовни влогове“, а по-късно и „спестовни числа“. С това жилищното кредитиране в страната се поема изцяло от тази държавна институция. Жилищното кредитиране е подробно уредено в Наредбата за кредитната дейност на Държавната спестовна каса¹⁴.

Следва да се отбележат от този период и На-

10 Обн. ДВ, бр. 13/1953 г.

11 Обн. ДВ, бр. 28/1954 г.

12 Обн. ДВ, бр. 77/1947 г.

13 Обн. ДВ, бр. 95/1967 г.

14 Обн. ДВ, бр. 79/1978 г.



Строителството през 1980-те - 90-те години / Construction in the 1980s-90s

редбата за продажба на жилища от държавния жилищен фонд, предоставен на народните съвети и Наредбата за продажба на жилища от държавния жилищен фонд, тъй като те маркират развитието на жилищното строителство в Народната република. Наредбите уреждат условията, на които трябва да отговарят лицата, за да им се продаде държавно жилище. Купувачите могат да придобият жилището и право на строеж върху държавната земя. Цените са нормативно определени. Новопостроените от държавата жилища се разпределят на фонд обезщетяване на собственици на отчуждени имоти, оборотен фонд, за продажба на гражданите и за отдаване под наем на крайно нуждаещи се.

През 1969 г. се приема Закон за наемните отношения¹⁵, който урежда реда за настаняване в държавни жилища и действа до 1996 г. Този закон определя норми за използване на жилища – за две лица или двучленно семейство – една стая, за тричленно или четиричленно семейство – две стаи, за семейство с пет, шест и повече членове – по една стая за следващите един или двама членове, като в стая с площ до 10 кв.м се настанява само едно лице, кухните, коридорите, вестибюлите, преходните холове и други сервизни помещения не се считат за стаи и подлежат на

ползване от всички обитатели.

Приемането на Конституцията от 1971 г. бележи нов етап от развитието на нормативната уредба, свързана с жилищното строителство. В Преамбюла ѝ е отчетена „победата на социализма, установила пълното господство на обществената собственост върху средствата за производство и премахнала завинаги експлоатацията на човек от човека“, като понятието „частна собственост“ е заличено. На гражданите е оставено единствено правото на „лична собственост“¹⁶. Приемат се ред закони, осигуряващи допълнителни ограничения на правото на собственост. Според Закона за собствеността на гражданите¹⁷ лична собственост недвижими и движими имоти за задоволяване на лични и на семейство потребности, както и дребни средства за производство за водене на спомагателна дейност и продукцията от нея. Жилището не може да превишава площ от 120 кв.м, а вилната сграда може да има застроена площ до 60 кв.м и височина до два етажа. Всички сделки с недвижими

¹⁶ Съгласно чл. 28, ал. 3 от Закона за собствеността, „лична е собствеността върху всички други вещи, притежавани от граждани, като постройки за живеене и за здравни нужди, домакински принадлежности, вещи за домашно стопанство и други вещи за лично или семейно използване“.

¹⁷ Обн. ДВ, бр. 26/1973 г.

¹⁵ Обн. ДВ, бр. 53/1969 г.



Жилищните комплекси на София / Sofia's residential complexes

ми имоти се извършват чрез народните съвети по нормативно определени тарифи. Семейството може да притежава един жилищен и един вилен имот.

Следва за пълнота да споменем и Наредбата за временно ограничаване приемането на нови жители в градовете¹⁸, с която се въвежда така нареченото „жителство“ и се оказва, макар и индиректно, значително влияние върху масовото жилищно строителство в страната.

С Наредбата за държавните имоти¹⁹, действала чак до 1996 г. е уреден редът за продажба на държавни жилища от народните съвети. Обороните и резервните жилища са изключени от възможността за продажба. Жилищата могат да се продават само на жители на съответното населено място. В тази наредба е уредено и оценяването на държавните имоти.

Особено място заема Наредбата за разпределяне и продажба на жилища²⁰, която определя условията и реда за разпределяне на новопостроените жилища и за продажба на жилищата и другите обекти в новопостроени държавни жилища. Тази наредба действа до 1994 г. и все

още оказва влияние върху действащите общински наредби. В нея се картокекират категории нуждаещи се граждани (по „степен на жилищна нужда“), като естествено са запазени привилегии за „активните борци против фашизма и капитализма“. Създава се жилищен фонд „Млади новобрачни семейства“ от най-малко 10 на сто от общия брой на построените жилища. Наставянването и продажбата на жилища се извършва според картокекираните степени на жилищна нужда.

С Наредбата за стопанисване, поддържане и ремонтване на жилищния фонд се определя в какво състояние трябва да се намира жилищният фонд, независимо от неговата собственост, и се вменяват задължения на собствениците и на СП „Благоустройство и комунално стопанство“.

С Конституцията от 1991 г. формално се възстановиха отношенията на собственост от преди 1947 г. Възстановиха се общините като органи на местна власт със своя правосубектност и имущество. След приемането ѝ се откри процес на възстановяване на отнетата собственост в периода 1945-1990 г., включително на жилищни имоти. Промените на нормативната уредба в областта на управление и разпореждане с жилищния фонд настъпиха със закъснение. До приемане на Закона за държавната собственост

18 Обн. ДВ, бр. 94 от 3/1974 г.

19 Обн. ДВ, бр. 79/1975 г.

20 Обн. ДВ, бр. 24/1978 г.

ност и на Закона за общинската собственост се прилагаше донякъде адаптирана нормативната уредба за настаняване и продажба на жилища от седемдесетте и осемдесетте години.

Отделянето на държавната и общинската собственост беше извършено в бавен еволюционен процес. По силата на § 7, т. 3 и т. 5 от ПЗР на Закона за местното самоуправление и местната администрация станаха общинска собственост голяма част от жилищните имоти в страната. В този период започна масова разпродажба на налични жилища по нормативно определени цени. Едва през 1996 г. се приеха Законът за държавната собственост²¹ и Законът за общинската собственост²² и правилниците за прилагането им (Постановление № 235 на Министерския съвет²³). Тази нова нормативна уредба запази изискванията за настаняване и продажба на държавни и общински жилища и степенуването и картотекирането на нуждаещите се. През 2004 г. с изменение в Закона за общинската собственост²⁴ уреждането на отношенията за поддържане, настаняване и продажба на жилища беше предоставено на общините. Ако пренебрегнем известна промяна в критериите и отпадането на привилегиите за някои категории лица, по същество режимът за настаняване и продажба на жилища не се промени. Общинските жилища в този период са предназначени за хора, които не могат да си позволят жилище на свободния пазар.

Общините след 1990 г., като изключим някои пилотни проекти с външно за тях финансиране, не изграждат свой жилищен фонд. Жилищните им фондове се попълват с правни сделки с общинска собственост. Замените, често неравностойни, попълваха жилищните фондове на Столична община и на другите по-големи общини до 2009 г., когато на практика бяха забранени с изменение на Закона за общинската собственост²⁵. Основен способ за придобиване на жилища от общини в момента е чрез придобиване на част от новопостроени сгради срещу учредено право на строеж върху общински или върху съсобствени имоти.

През 2007 г., с изменение в Закона за устройство на територията²⁶, беше дефинирано понятието „социално жилище“²⁷ като жилище, предназначено за лица с установени жилищни нужди, чието изграждане е финансирано или е осъществено с помощта на държавата или общината. В чл. 13, ал. 2 от ЗУТ се предвиди възможност

за „ниско застрояване със социални жилища“ да се приемат подробни устройствени планове в отклонение от общите правила въз основа на специфични правила и нормативи. Според чл. 19, ал. 5 от ЗУТ изискванията за минимално лице и площ на имотите не се прилагат при застрояване със социални жилища. За социалните жилища се прилагат изключения от общите устройствени правила и от някои изисквания за комуникационно-транспортно обслужване²⁸. Така освен влошени устройствени условия и начин за финансиране на изграждането им, тези жилища не се различават от останалите. Държавата, както и нито една от общините не предвижда и не изгражда систематично (планово) социални или други жилища. Периодично в стратегиите и програмите за жилищата в България се предвижда създаване на Закон за насърчване на строителството и обновяването на жилищния фонд.

Жилищното кредитиране е изцяло прехвърлено на търговските банки. С измененията на Закона за Държавната спестовна каса от 1996 и 1998 година²⁹ и със Закона за преобразуване на Държавната спестовна каса, както и със Закона за уреждане на правата на гражданите с многогодишни спестовни влогове беше прекратено държавното участие в жилищното кредитиране. Беше направен опит за възстановяване на спестовните каси с проект на Закон за жилищно-спестовните каси от 2001 г.³⁰, който обаче не беше приет. Така основна форма на кредитиране за покупка на жилище остана ипотечният кредит.

Като организационни форми за извършване на жилищно строителство с отмяната на Закона за териториално и селищно устройство³¹ се заличи правната уредба на груповия строеж. Продължава да съществува възможността за изграждане на жилища чрез жилищностроителни кооперации въз основа на доста архаичния Закон за жилищностроителните кооперации³², която е явно непопулярна в обществото. Държавата и общините не финансират пряко жилищно строителство. Жилищният фонд в момента се попълва от търговската дейност на предприемачи въз основа на ипотечното кредитиране от търговските банки.

В Закона за социалното подпомагане³³ като „основна жизнена потребност“ е посочено жилище, съобразено със „социално-икономическото развитие на страната“³⁴, но не са уредени начините за достъп до такова жилище за граждани, които без помощта на другите не могат да си го позволят³⁵.

21 Обн. ДВ, бр. 44/1996 г.

22 Обн. ДВ, бр. 44/1996 г.

23 Обн. ДВ, бр. 82/1996 г.

24 Обн. ДВ, бр. 101/2004 г.

25 Обн. ДВ, бр. 10/2009 г.

26 Обн. ДВ, бр. 61/2007 г.

27 § 5, т. 67 от ДР на ЗУТ.

28 Чл. 80, ал. 6 и чл. 81, ал. 2 от ЗУТ.

29 Обн. ДВ, бр. 59/1996 г. и бр. 15/1998 г.

30 НС, сигн. № 154-01-10/18.07.2001 г.

31 § 20 от ЗР на ЗУТ, обн. ДВ, бр. 1/2001 г.

32 Обн. ДВ, бр. 55/1978 г.

33 Обн. ДВ, бр. 56/1998 г.

34 § 1, т. 1 от ДР на ЗСП.

35 Чл. 1, ал. 2, т. 1 от ЗСП.

В страните от Европейския съюз се говори за жилищна криза на континента – „не само в големите градове, но и във всички региони на съюза, включително островите, крайбрежните и най-отдалечените територии“. Европейският парламент поставя темата за достъпното жилищно настаняване сред водещите си приоритети. Предстои назначаването на комисар, отговарящ за ресор „Жилищна политика“, промени в правилата за държавна помощ, които да позволят повече подкрепа в жилищния сектор,

както и стартирането на Европейски план за достъпни жилища. Мерките, които някои държави от общността вече предприемат, твърде много напомня държавната намеса в сектора в България в периода до 1990 г. – определяне и насърчаване на привилегировани групи, пряко участие в строителството на жилища, създаване на особени кредитни институции, въвеждане на данъчни тежести за пустеещи жилища, нормирани наеми и цени на жилища и др.

REGULATIONS FOR THE CONSTRUCTION AND MAINTENANCE OF HOUSING IN BULGARIA

Boris Milchev

Housing legislation in Bulgaria has evolved through four constitutional periods, reflecting changes in property rights and state involvement in housing construction, management, and financing. The legal framework encompasses building regulations, ownership regimes, cooperative housing, and housing credit systems, adapting to the socio-political context of each era.

- Four constitutional periods shape housing law: Bulgarian housing law development aligns with the 1879, 1947, 1971, and 1991 constitutions, marking shifts in property rights and state roles in housing.
- Pre-1947 limited state intervention: The Tarnovo Constitution protected private property, with state and municipalities mainly regulating housing cooperatives and credit, while commercial banks offered mortgage loans.
- Post-1947 nationalization and state control: The 1947 constitution allowed nationalization, emphasizing public interest over private ownership, with state banks monopolizing housing credit and linking loans to social and political criteria.
- Housing construction under state supervision: Laws established state housing funds, cooperative housing, and typical projects, focusing on workers and social groups, with financing via the Bulgarian Investment Bank and later the State Savings Bank.
- Cooperative and rental housing regulation: Cooperative housing was integrated into socialist economic plans, while rental laws set norms for occupancy and prioritized social needs, with provisions for state and municipal housing distribution.
- 1971 constitution abolishes private ownership: Personal property rights replaced private ownership, limiting housing size and transactions to state-approved procedures, with residency restrictions influencing housing access.
- Post-1991 restitution and privatization: The 1991 constitution restored pre-1947 property relations, initiating restitution and privatization of state and municipal housing, with municipalities managing housing stock and sales to needy residents.
- Shift to market-based housing and credit: State and municipal direct housing construction declined, with market actors and commercial banks assuming housing provision and mortgage financing; social housing remains limited and non-systematic.
- European housing challenges and policy trends: EU recognizes a housing crisis, promoting accessible housing policies reminiscent of Bulgaria's earlier state interventions, including targeted support, credit institutions, and regulated rents.

РАЗВИТИЕТО НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И УСТРОЙСТВЕНИТЕ ПРОБЛЕМИ НА ЖИЛИЩНАТА СИСТЕМА СЛЕД 1990 г.

Александър Филипов

Александър Филипов е урбанист в екипа на ОП „Софияплан“ с фокус върху функционална система Обитаване. Член на Съюза на урбанистите в България.

Завършил специалност Урбанизъм в Университета по архитектура, строителство и геодезия с дипломна работа насочена към изработването на план за градско обновяване на кв. Факултета с цел подобряване на средата.

Участвал е в проекти на ОП Софияплан, СУБ и други организации, бил е част от Асоциацията на студентите по урбанизъм в България и стажант в Екипа на София. Интересува се от постигането на социално включване и достъпност чрез възможностите на градското планиране.



През 1990-те години България е в преход във всеки аспект на общественото и стопанското устройство. След турбулентните първи години, през 1998 г. се достига готовност за изработване на нов Общ градоустройствен план на гр. София и Столична община. Първи по рода си в новите условия и при прогнози за голям икономически и демографски растеж, той е натоварен с очаквания да разреши налягащите се не само устройствени проблеми и да служи като „политика за устройство и развитие на общината“.

В периода на работа (1998-2003) настъпват значителни промени, към които на проекта за общ устройствен план (ОУП) се налага да се приспособи в движение - съвсем нов Закон за устройство на територията (ЗУТ), процес по влизане на България в Европейския съюз, след това и нов Закон за регионалното развитие.

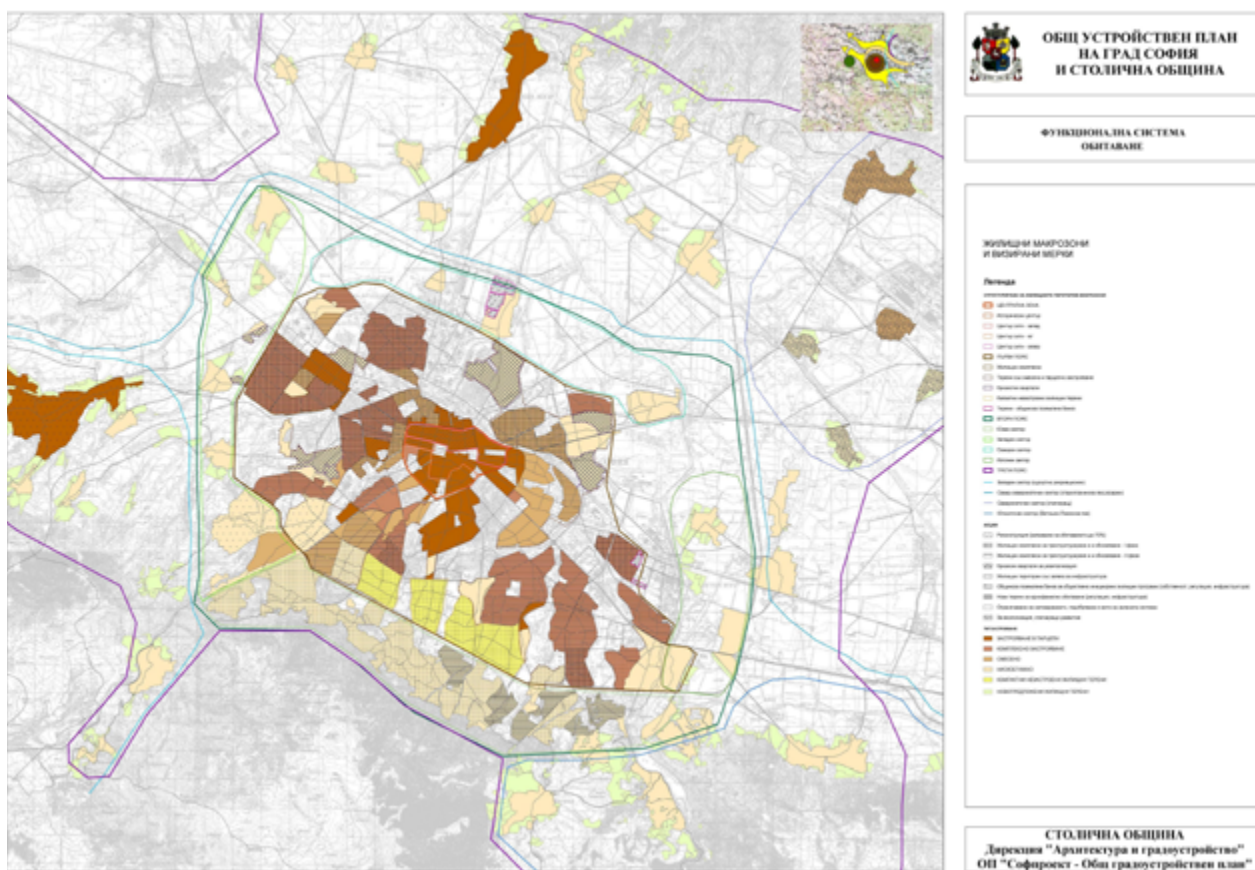
Концепцията на ОУП най-общо цели да ограничи нарастването на компактният столичен град и да направи преход към полицентрична структура на ниво град, община и агломерация, като насочи „концентрирана деконцентрация“ към

съществуващите урбанистични ядра в периферията, особено в северна посока, и да допринесе за икономическото развитие, регионалните и международните връзки чрез осигуряване на транспортни коридори.

Населението в общината не достига стойностите на демографската прогноза в ОУП от 2009, която в най-скромния си вариант е за 1,43 млн. души към 2030 на база миграция от страната. По данни на НСИ пикът на постоянното население е 1,33 млн. жители през 2018 (150 000 повече спрямо 2001) и оттогава спада. Според НСИ към 2050 населението на общината ще е намаляло с 2% спрямо 2021 при 20% спад за страната¹, и ще бъде по-застаряло. Междувременно жилищното строителство в общината се развива със сериозни темпове - за периода 2001-2021 броят жилища е нараснал с около 240 000, или на всеки нов жител се падат 1,6 нови жилища, но това съвсем не означава решен жилищен проблем.

ОУП отчита нужда от ясна и последователна

1 Прогнози за населението. НСИ 2025.



Жилищни макрозони и Визирани мерки. ОУП на СО. Бележка: съгласно изм. 2009 конкретизацията на подходящите терени за общинска поземлена банка за социални жилищни програми се определя с ПУП*
Residential macrozones and measures. General Development Plan. Notice: As per the 2009 amendment the specification of suitable sites for a municipal land bank for social housing programs is determined with the Detailed plans*

Връзка между устройството на територията и жилищната политика като принцип за постигане на желаното въздействие върху развитието на функционална система „Обитаване“. „Създаване на условия за изграждане на балансирана, качествена и устойчива жилищна система на София“ се търси чрез предложени устройствени мерки и управленски политики. Водещи насоки за развитие на обитаването и жилищните територии в плана са: „децентрализиране на обитаването за постигане на баланс в урбанизацията...“; „усилия ... предимно в качествено, а не в количествено развитие...“; „преструктуриране и обновяване на жилищните комплекси“.

ОУП дава конкретни предписания към урбанистичната практика като: „инициатор на всички действия по устройствената концепция е общината“; „усвояването на нови терени става само след изработване на ПУП за цели устройствени зони“; „разрешаването на високо строителство върху новоотредени терени става само след изграждане на базова инфраструктура“. Той препоръчва създаване на общинска поземлена банка и дефинира принципи, основи и мерки на адекватна общинска жилищна политика.

Още в заданието за проектиране на ОУП е предвидена и приета като необходимост система от рамкова, структурни и специализирани програми за неговото прилагане, описани в чл. 14 на ЗУЗСО. Но заедно с останалите програми, предложената в ОУП структурна програма „Жилищна политика и териториална организация на обитаването“ и специализираните програми към нея „Градско обитаване и рехабилитация (Компактен град, вкл. ЖК)“, „Висококатегорийно обитаване“, „Социални жилища“, „Обитаване в крайградската зона и региона“ и „Второ жилище“, остава на етап недовършен проект и не се прилага като инструмент за постигане целите на ОУП. Не намира адекватно място и в плановете по ЗРР на общината.

Устройството и усвояването на нови жилищни територии, както и обновяването на съществуващите са комплексни процеси свързани с развитието на цялостната градска структура, обслужващите и инженерните мрежи, баланс между урбанизирана и незастроена земя, постигането на социално-икономически стандарти на живот и т.н. Това неизменно обвързва практиката в устройственото планиране и тази в

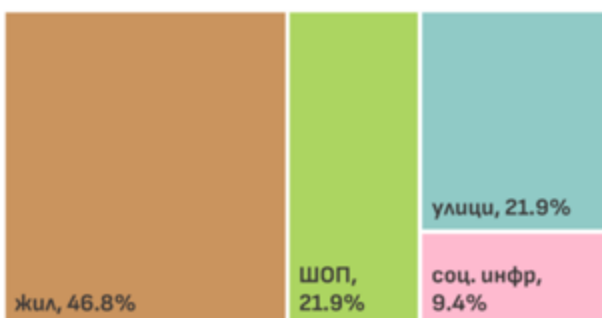
Визуално изображение на разпределеното
75 жил., 25% общ., съгласно чл.16 от ЗУТ



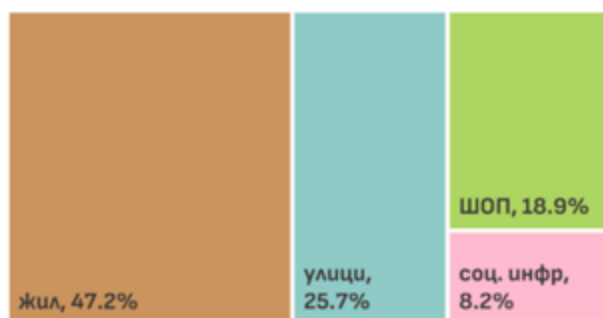
Необходими реални дялове за общ. нужди
при макс. параметри за УЗ Жс



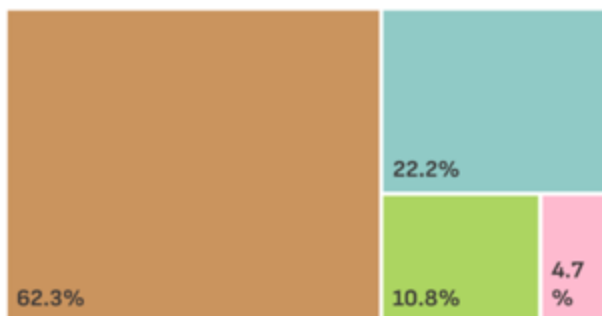
Необходими реални дялове за общ. нужди
при макс. параметри за УЗ Жз



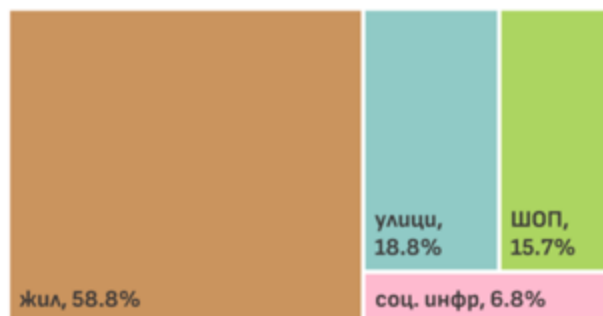
Необходими реални дялове за общ. нужди
при макс. параметри за УЗ Жк



Необходими реални дялове за общ. нужди
при макс. параметри за УЗ Жм



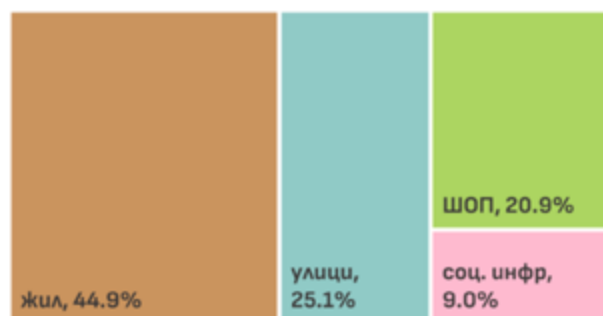
Необходими реални дялове за общ. нужди
при макс. параметри за уср. зона Смф1



Необходими реални дялове за общ. нужди
при макс. параметри за УЗ Смф2



Необходими реални дялове за общ. нужди
при макс. параметри за УЗ Смф



Изчислен дял на необходимите терени за обществени нужди в устройствените зони за жил. строителство, спрямо максимално допустимия коефициент на редукция по чл. 16 от ЗУТ / Calculated necessary share of land for public purposes in residential zones compared to the maximum allowable reduction under Art. 16 of Spatial Development Act

жилищната политика - написана или не, успешна или не. В ОУП е установена недостъпност на жилищата за нуждаещите се от тях, недобро състояние на голям дял от жилищния фонд, намаляващ общински фонд и пр. проблеми, решаването на които е предмет на жилищната политика, а устройството на територията е само един неин инструмент. Планирането на социално-икономическото и пространствено развитие на общината за 20 години напред със съответни предвиждания за оползотворяване на ресурсите, задоволяване на потребностите и подобряване на средата ѝ трябва да включва жилищна политика като важна част и необходимо условие за постигането му. На нуждата от изграждане на достъпни жилища планът за устройствено зонироване дава отговор с осигуряване на терени с подходящи режими. Но разписаните в текстовете на ОУП намерения следва да бъдат реализирани през мерките и инициативите на жилищна политика като осъзнат управленски ангажимент, която действено да координира публичните и частните интереси и участие. В противен случай се стига до изкривявания и дисбаланси. Както е установено в ОУП, „отчитайки развитието на жилищната система в пазарни условия, управленските/административните намеси, адаптирани в дискретни регулатори на пазара, косвено насочващи инвестициите в желани зони и сфери чрез повишаване на атрактивността им, са от решаваща необходимост“.

Пазарните инициативи за прилагане на ОУП по брой ПУП и по пространствен обхват значително изпреварват общинските в резултат на хроничната липса на средства за публичните мероприятия. Това води до пренатовареност на администрацията с огромен брой отделни малки процедури, намален ресурс за възлагане и подготовка на цялостни ПУП и оттам - невъзможност да се осигурят нормални улични и инженерни мрежи, социална и зелена инфраструктура, т.е. качество на създаваната среда.

Не се използва достатъчно пълноценно най-подходящият инструмент при първа регулация – редът за ПУП по чл. 16 от ЗУТ, който позволява редукация на частните имоти с до 25% безвъзмездно в **обществена полза**. В доклада към ОУП изм. 2009 се казва, че „... за територии със стойности на Кинт над 2 максималните засега 25%... не са достатъчни за покриване на нормативно необходимите площи за публични функции...“. Изследване на ОП „Софияплан“ от 2023 г. доказва, че за **устройствени зони Жс, Жз, Жк и Смф делът на обществените терени следва да е 40-50%**. Но в одобрените планове по чл. 16 от ЗУТ рядко се стига дори до 25% редукация, особено при по-малък обхват.

Когато за дадена градска територия с ПУП отпреди 2009 интензивността на застрояване е

повишена с ОУП, общината трябва своевременно да инициира изработването на нов цялостен ПУП за съответно ново оразмеряване и отреждане на необходимите публични терени за техническа, социална и зелена инфраструктура. Но и до момента за южните квартали на София няма нови цялостни ПУП, а собствениците на частни имоти се възползват от това чрез частични изменения. Така се получава свръхнатоварване на територията с жилища и офиси. Изследване на ОП „Софияплан“ и студио place.make от 2021 демонстрира кумулативния ефект от частичните изменения в „Манастирски ливади – запад“, където по този начин капацитетът на територията за жилищно застрояване се е повишил тройно спрямо стария ПУП. От предвидените през 1999 терени за 3 детски градини към 2025 съществува само една в строеж. Общината е пропуснала и всички срокове да придобие отеснените улици по стария ПУП. Неадекватната структура и габарити на уличната мрежа е проблем за осигуряване на градски транспорт, пешеходно придвижване, дървета, паркиране. С още жилища върху нереализираните УПИ за обществени обекти нещата се усложняват допълнително. Нуждите от детски градини и училища растат, свободната площ намалява, а с нея и възможностите за задоволяване дори при наличен финансов ресурс. Това води и до ежедневен паразитен трафик в града, задръствания, оцеляване на времето и бюджетите на семействата.

Недостатъчният контрол по строителството и спазването на заложените в плановете изисквания води до пететажни блокове на места с допустимо триетажно индивидуално застрояване, а минималното озеленяване по устройствения режим изчезва след акт 16. Микроклиматът и чистотата на въздуха са основни фактори за здравословната среда и зависят пряко от озеленяването и дърветата, като поне половината от тях следва да бъдат разпределени навсякъде в частните имоти.

Необитаваните жилища в СО по данни от НСИ за 2021 са 217 844 (ок. 30% от общия фонд). Статистически средната жилищна площ на човек в СО е 30 кв.м² формално покрива стандартите, но в изчисленията влиза и големият дял празни жилища. Реално, въпреки растящия брой жилища и намаляващия брой софиянци, голям дял от последните не разполагат с достатъчна жилищна площ и средства. Между 2019 и 2025 **цените на жилищата почти са се удвоили, а достъпността им е намаляла**³.

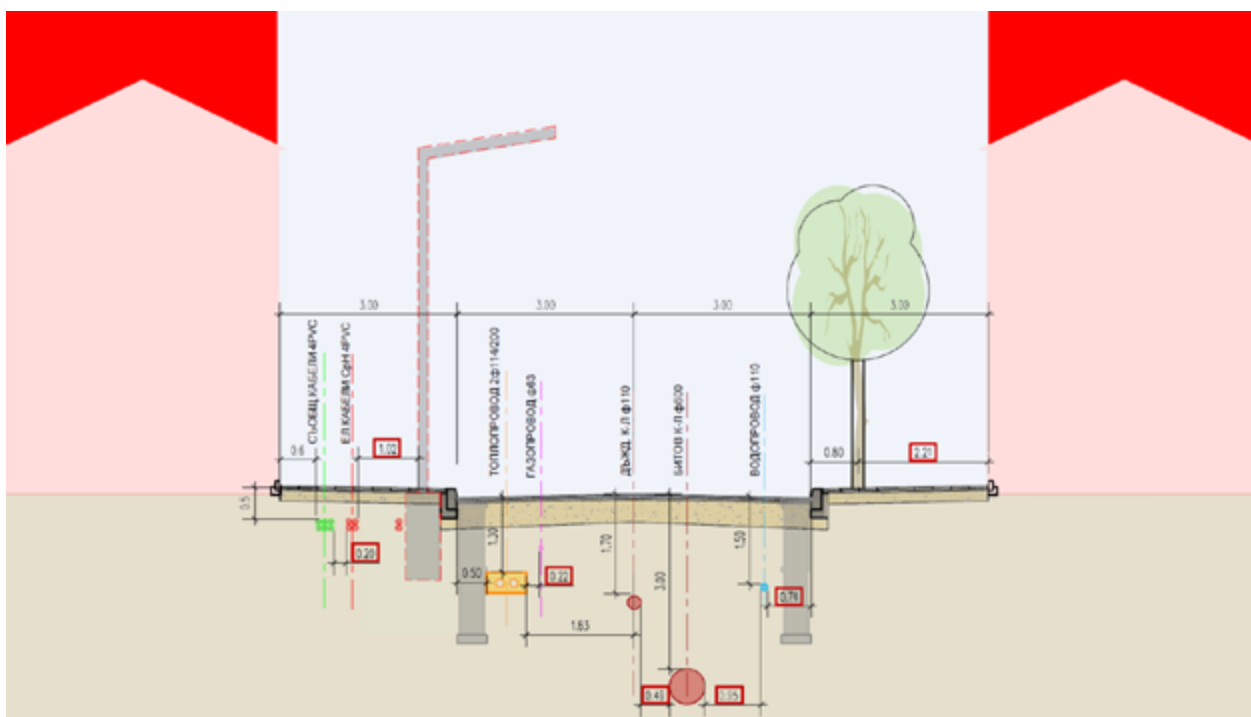
Дори само бившите индустриални зони в компактният град след преструктурирането си

2 Жилищен фонд - 31.12.2021 г. НСИ.

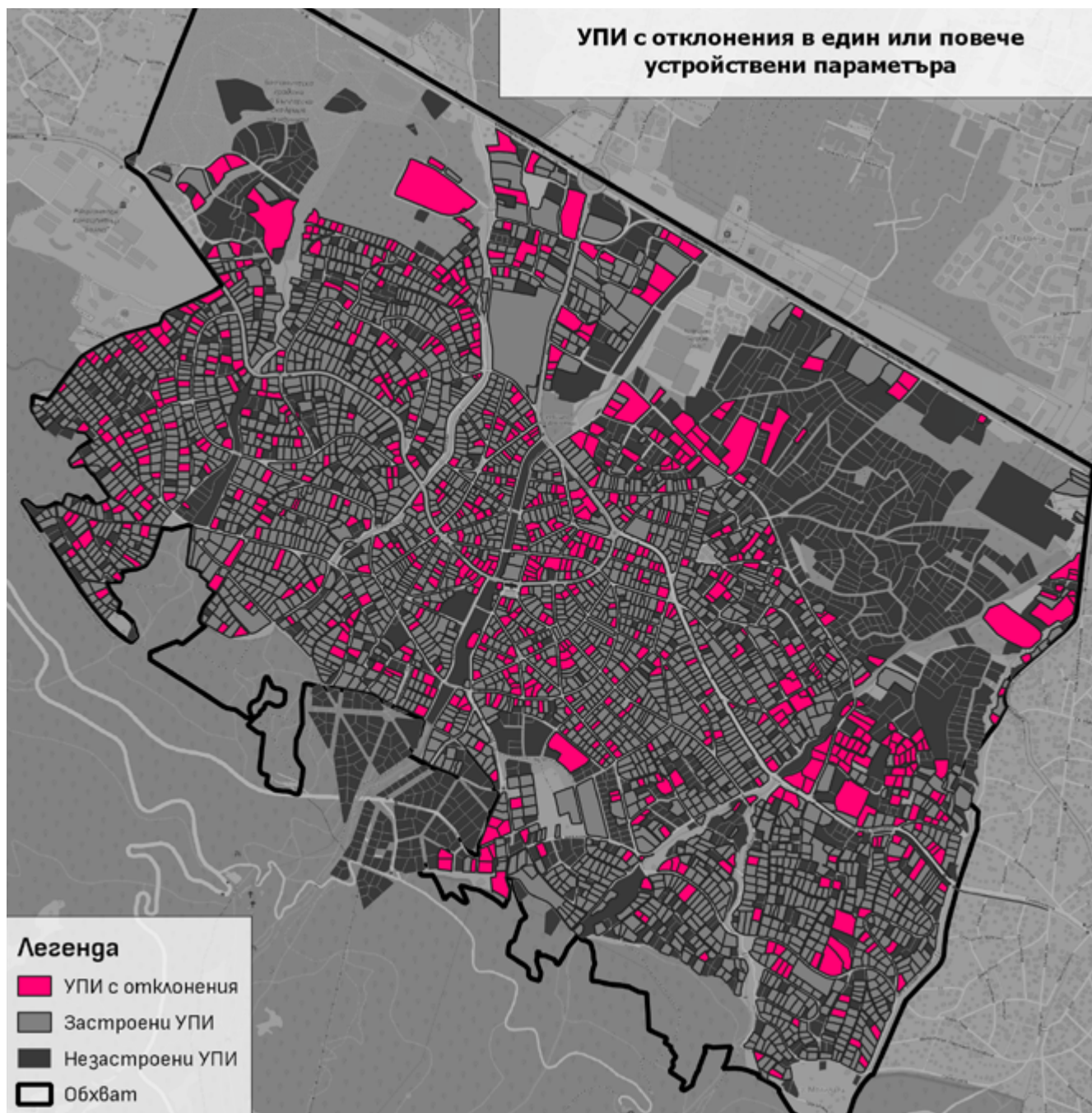
3 Данни към 2019 Money.bg. 2025



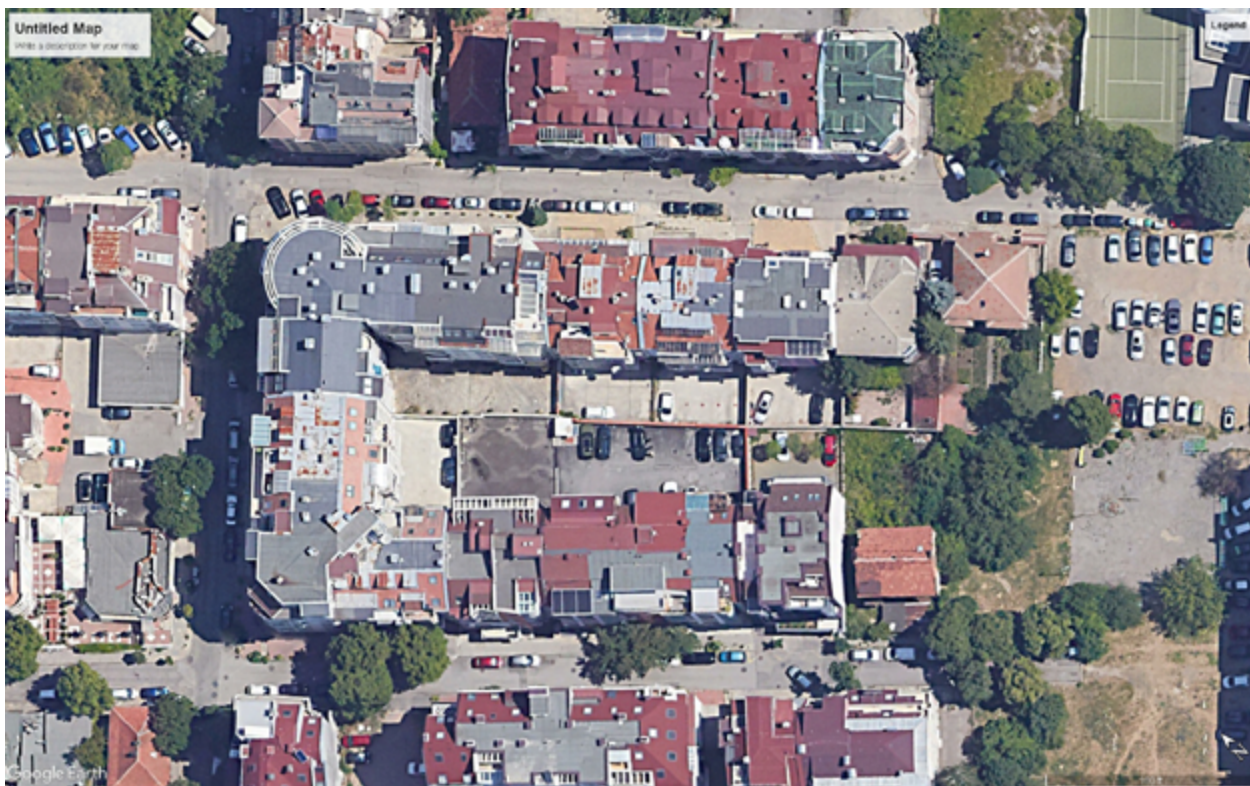
*Частични изменения на ПУП в
Манастирски ливади – запад,
София / Partial amendments to
the Detailed Development Plan of
Manastirski livadi - Zapad*



Уличните профили са не само за леките коли – минималните изисквания на Наредба № 8 за правила и норми за разполагане на технически проводи и съоръжения в населените места и Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на СО не могат да се спазят при по-тесни профили
Contradiction across ordinances on infrastructure and greenery regulations within a street section



УПИ с отклонения в един или повече устройствени параметъра, кв. Драгалевци
Plots containing buildings that are non-compliant with at least one building regulation



*Регулационен квартал, застроен в устройствена зона с изискване за мин. 20% озеленяване в София
Plots within a residential area that requires 20% green coverage*

имат капацитет за огромен брой нови жилища. При щедрия резерв за ново жилищно строителство в Околоградския район, особено след изтичане на сроковете по чл. 15 ал. 2 от ЗУЗСО, при намаляващото население и ограничените ресурси на общината е категорично необходима **концентрация на общинските усилия и насочване на инвестиционната активност** в приоритетни зони, предимно за обновяване и подобряване на съществуващ жилищен фонд и територии. В противен случай изграждането и поддръжката на необходимата инфраструктура и обществени обекти ще става все по-трудно, а вредата за околната среда по-голяма. За да намали финансовото си бреме и подобри изпълнението на своите функции и задължения, **общината трябва да бъде проактивната страна при устройствените инициативи**, като избягва кумулативния негативен ефект от допускане на множество ПУП за отделни имоти.

Освен да оптимизира прилагането на наличните инструменти, като системата от програми по ЗУЗСО, чл. 16 от ЗУТ, правото на първи купувач и др., общината следва да включи и нови, на пазарен принцип, като **благоустройствен фонд, пълнен през механизми за улавяне на повишената стойност на земята и създаване на общинска поземлена банка**.

Тенденцията за нарастване на дела празни жилища в недоизградена или амортизирана среда води риска от „призрачни квартали“, гетоизация, неуправляемост на етажната собственост и спад на стойността на имотите. Решението е в общинска жилищна политика, която да стимулира пазарното „отключване“ на необитаемия фонд, както и подобряване на финансовата достъпност, включително посредством стимули за регулирани наеми с общинско-частно партньорство и развитие на общинския фонд. Наличието на достъпни жилища и качествена среда е ключово за запазване на настоящите и привличането на нови жители в активна възраст, от които зависи икономическият просперитет на общината.

Актуалните демографски тенденции и устройствени практики очертават притеснителна перспектива за развитието на Столична община при хипотеза без намеси. Има редица възможни действия и мерки за подобряване на ситуацията, а много от тях са посочени в сега действащия ОУП и в Плана за интегрирано развитие на общината до 2027. Тяхното прилагане и надграждане е водещо предизвикателство и задача пред политиките и управата на общината в следващите години.

DEVELOPMENT IN SOFIA MUNICIPALITY AND SPATIAL PLANNING PROBLEMS OF THE HOUSING SYSTEM AFTER 1990

Urb. Alexander Filipov

In the late 1990s, Sofia municipality developed a new General Master Plan aiming for polycentric growth, better infrastructure, and EU integration. While housing construction expanded rapidly, many planned measures were not implemented. Population growth fell short of forecasts, peaking in 2018 and now showing steady decline and aging trend.

The GMP provides for linking spatial planning with housing policy to build a balanced and sustainable housing system for Sofia. However, most policies and programs proposed remained at project stage, and unresolved issues highlight the unanswered need for coordinated housing policy and planning to balance public and private interests.

Planning tools are insufficiently used to secure the necessary land for public infrastructure. Delays in updating detailed plans have led to overbuilding, lack of public facilities and spaces. Despite a housing surplus and large numbers of vacant dwellings, affordability has sharply declined.

Given the GMP's large reserves for urbanization, the shrinking population and limited municipal resources of Sofia, planning should focus on priority zones and the renewal of existing housing and infrastructure. The municipality needs to use market-based mechanisms, such as a land bank and regulated rental schemes, and stimulate the use of vacant housing to avoid „ghost neighborhoods“ and decline in housing quality. Implementing and upgrading current plans is a central challenge for urban development.

ЖИЛИЩНА ПОЛИТИКА В СОФИЯ – ПРОБЛЕМИ И ВЪЗМОЖНОСТИ

Росица Николова
Иван Караджов

Арх. Росица Николова е архитект от трето поколение и единственият архитект в състава на Столичния общински съвет (мандат 2023–2027). Завършила е ВСУ „Любен Каравелов“ – София и има над десет години професионален опит в инвестиционното проектиране, с реализирани обекти от еднофамилни жилищни сгради до големи обществени и индустриални сгради, сред които винарска изба „Бонония Естейт“. Основател е на архитектурно студио „АрхиРо“. Като общински съветник от „Спаси София“, арх. Николова работи активно по теми, свързани с жилищната политика, градоустройственото планиране, подобряване на градската среда и дигитализация на административните услуги. Тя е сред основните инициатори на изцяло нова Наредба за общинските жилища.

Арх. Иван Караджов учи в University of Bath и Technische Universität München, където се дипломира през 2010 г. По-късно натрупва професионален опит, работейки за Grimshaw (Лондон) и VcgI Gierer Architekten (Мюнхен). Също така той преподава на студенти методология на проектиране и строителни технологии в катедрата на професор Флориан Наглер в Техническият университет в Мюнхен и е бил хоноруван преподавател в Университета по архитектура, строителство и геодезия в София. След завръщането си в България през 2017 г. основава Студио Караджов в София, където с екип от млади и талантиливи колеги работи по разнородни проекти в България и Германия.



Р. Николова



Ив. Караджов

Състояние на общинския жилищен фонд в София

Столична община разполага с много ограничен жилищен фонд, който не отговаря на нуждите на населението. Към края на 2024 г. в София има около 7892 общински жилища, като почти всички са заети – в тях живеят 7728 семейства. Това представлява под 1% от населението на града, което е сходно с националната картина – общинските жилища осигуряват дом едва на ~1,2% от населението на България. В същото време над 7000 домакинства чакат ред за настаняване. С други думи, за всеки общински апартамент почти има по още един чакащ нуждаещ се – сериозен недостиг, който особено засяга големия град. Истинските потребности са вероятно дори по-големи, тъй като много хора в жилищна нужда изобщо не подават заявления поради липса на свободни жилища и сложните процедури.

Към днешна дата общинските апартаменти в София са заети на над 99% от капацитета си. Наличните жилища са разпределени неравномерно – например в големия жилищен комплекс „Люлин“ са концентрирани над 1900 общински апартамента, или около една четвърт от целия фонд. В същото време в някои райони има празни общински имоти, които стоят необитаеми поради лошо състояние и негодност за живот. Средствата за поддръжка са силно ограничени – средният наем на общинско жилище в страната е около 48 лв. на месец, близо 10 пъти под пазарните наеми. В София наемните нива са регулирани на символични стойности (около 0,80 лв./кв.м), което за двустайно жилище излиза приблизително същата сума от 40-50 лв. на месец. Това ясно показва социалния характер на общинските жилища – те де факто изпъл-

няват ролята на социални жилища за уязвими групи. Ниските наеми обаче означават ограничени приходи за общината и недостатъчни средства за ремонти. Проучванията показват, че значителен дял от общинските жилища в страната стоят нуждаещи се от ремонт и не-обитавани поради амортизация, а общините трудно заделят ресурс за обновяването им. В София също много апартаменти са технически неизползваеми, което допълнително стеснява ефективния фонд.

Друг проблем е практически липсващият резервен фонд. По закон част от общинските жилища би трябвало да се водят „резервни“ – за спешно настаняване при бедствия, аварии и други кризисни ситуации. На практика обаче Столична община не поддържа почти никакви резервни жилища – всички годни апартаменти са заети постоянно, а свободни резерви няма. Общият жилищен фонд не се увеличава – няма планове за мащабно ново строителство на общински жилища, което да настигне нарастващата нужда. В периода 2007–2020 г. с европейско финансиране бяха изградени **само 71 нови социални жилища** в София. След този проект през 2016 г. практически не са реализирани други нови общински жилищни обекти. Общината основно управлява остарял фонд, построен преди десетилетия, чиято средна възраст е висока и който постепенно се амортизира.

Проблеми, наследени от досегашната политика

Текущата кризисна ситуация с недостига на общински жилища в София е пряк резултат от дългогодишната политика на разпродажба и приватизация на този фонд. В началото на 90-те години столицата е разполагала с над 100 000 общински жилища, предоставени за ниско наемане. През следващите приблизително 35 години над 90% от общинските жилища в София са продадени – тенденция, която продължава чак до днес. Това не е просто статистика, а симптом на порочна система. Много от сделките по продажба са извършени на цени многократно под пазарните, което на практика представлява подаряване на жилища на избрани наематели или приближени лица. Нерядко закупените на занижени цени апартаменти бързо са препродавани с голяма печалба, което поражда съмнения за корупционни схеми и злоупотреби. От гледна точка на обществен интерес тази масова приватизация значително намали възможностите на общината да осигурява достъпни домове за социално слаби граждани.

Особено тревожно е, че разпродажбата на общинския жилищен фонд продължава и в последните години. Само през 2022 г. са одобрени близо 1500 продажби на общински апартаменти в София. Тези жилища са купени от наемателите на цени от порядъка на 500-750 евро/кв.м, например в квартали като „Дружба“, „Илинден“ и „Зона Б-5“, където пазарните стойности са

многократно по-високи. Такива цени буквално са „жълти стотинки“ в сравнение с реалната стойност, което поражда значителна загуба за общинския бюджет и обществото. Данните показват, че към края на 2022 г. около 16,3% от оставащите общински жилища в София са били официално предвидени за продажба. За сравнение, други големи градове вече са преустановили тези практики – във Варна и Бургас 0% от общинските жилища са планирани за продан. Това подчертава колко агресивно София е разпродавала своя жилищен ресурс в сравнение с други общини.

Масовата приватизация не беше съпроводена от мерки за възобновяване на фонда. Приходите от продажби до голяма степен са отивали за други общински дейности, вместо целево да се инвестират в ново строителство на жилища. Анализ на „Хабитат България“ констатира, че само около 28,5% от приходите от наеми на общински жилища се използват от общините за поддръжка и управление на фонда – останалите средства се разходват за други нужди. Няма ясно разписани механизми, които да стимулират общините да управляват жилищата си в стопански интерес – напротив, за местната власт общинският жилищен фонд често се разглежда повече като разход и бремене, отколкото като ценен актив. Това демотивира общините да запазват и разширяват жилищния си фонд. Липсата на дългосрочна стратегия за общинската собственост върху жилища в миналото доведе до стихийно намаляване на ресурса и изоставане от социалните нужди.

Друг унаследен проблем е начинът на управление и ползване на малкото останали жилища. Досегашните правила (Наредба от 2005 г.) позволяваха настаняване с безсрочни договори, които могат да се подновяват неограничено. Това на практика създава минимален оборот – веднъж настанено, едно домакинство може да остане в общинско жилище десетилетия наред. Повечето наематели остават за постоянно, защото няма краен срок или стимул за освобождаване на жилището при подобряване на ситуацията им. Допълнително контролът върху ползването на общинските имоти традиционно е слаб – рядко се правят проверки и се разчита основно на сигнали при нарушения. Липсват ефективни механизми, които да предотвратят нередламентирано преотдаване под наем или ползване за други цели, различни от жилищни – проблем, признат и от самата община. Всичко това води до усещане за несправедливост – от една страна, десетки семейства живеят в общински жилища дългосрочно, понякога дори след като доходите им са нараснали над първоначалния праг; от друга страна, хиляди нуждаещи се семейства остават „пред вратата“, без шанс да бъдат настанени скоро.

Обобщено наследените проблеми могат да се



Състояние на общинския жилищен фонд в София / Condition of the municipal housing stock in Sofia

сведат до: драстично намален общински жилищен фонд вследствие на мащабна разпродажба на ниски цени; недостатъчни инвестиции в нови жилища и ремонти; остарели правила (безсрочно настаняване, липса на изисквания за минимален фонд и резерв, символични наеми) водещи до неефективно използване на ресурса; липса на дългосрочна политика – през последните десетилетия не е формулирана цялостна стратегия на столицата за социално/общинско жилищно настаняване. Тези проблеми налагат спешни реформи, които да спрат разпродажбата, да подобрят управлението и да положат основи за увеличаване на жилищния фонд.

Новата наредба – реформа и спънки при приемането ѝ

През 2025 г. в Столичния общински съвет беше внесен проект за изцяло нова наредба за управлението на общинските жилища, целяща реална реформа на досегашния модел. Предложението бе изготвено надпартийно – сред вносителите бяха общински съветници от различни партии. Като един от активните участници в разработването на новите правила, мога да кажа, че основната цел на наредбата беше да се спре безразборната разпродажба на общински жилища и да се създадат по-справедливи условия за настаняване на наистина нуждаещите се.

Проектът за нова наредба предлага няколко ключови промени:

Категорично спиране на продажбата на общински апартаменти на наематели. Предвижда се **пълна забрана** за приватизация на жилища, с изключение единствено на тези, които стоят необитаеми повече от 10 години поради лошо състояние – те биха могли да се продават *чрез публичен търг*, и то само ако преди това поне три пъти са предлагани за наемане, но без желаещи. Това правило цели да пресече порочната практика апетитни имоти да се изкупуват евтино от наематели. На практика с новата наредба общинските жилища се обявяват за непродავаеми, освен в строго дефинирани изключения, което би запазило оставащия фонд.

Въвеждане на срочни договори за наемане. Вместо досегашното безсрочно настаняване, се предлага срок до 5 години за настаняване в жилище с т.нар. „нормиран наем“ (социален наем). След изтичане на 5-годишния период наемателят може да кандидатства отново при същите условия, ако все още отговаря на критериите. *Изключение с безсрочно право* е предвидено само за най-уязвимите групи – хора с трайни увреждания над 71% и възрастни над 65 години, които да имат гаранция за доживотно ползване. Целта на ограничаването на срока е да се осигури по-голяма справедливост – периодично да се преразглежда доколко настанените продължават да отговарят на условията, за да може жилищната помощ да достига до тези, които най-много се нуждаят към момен-

та. Трябва да се отбележи, че 5-годишните договори въсъщност дават повече сигурност от сегашните – по закон безсрочните договори могат да бъдат прекратени по всяко време при определени обстоятелства, докато срочният гарантира наем за фиксиран период. Все пак предложението за 5-годишен срок бе едно от най-оспорваните, тъй като наемателите изразиха опасения, че след изтичането му могат да останат на улицата.

Разделяне на жилищния фонд на два вида: фонд „Нормиран наем“ и фонд „Пазарен наем“. Идеята е част от общинските жилища (основният дял) да продължат да се отдават на социално слаби семейства при ниски, регулирани наеми – това е фондът с нормиран наем. Друга част от жилищата (по-ограничен брой) да се обособят във фонд „Пазарен наем“ – те ще се отдават под наем чрез **търг на пазарни цени**, за срок до 7 години, на домакинства с по-високи доходи, които могат да си позволят такъв наем. За тези „пазарни“ общински жилища няма изискване кандидатите да са „жилищно нуждаещи се“ по закон – т.е. те са отворени и за млади семейства от средната класа например, които търсят изгоден наем, макар и пазарен. Целта е **общината да генерира повече приходи** от част от жилищата си, които приходи после да се използват за поддръжка и разширяване на фонда. Разпределението кои апартаменти в кой фонд да отидат ще се определя с решение на СОС, като ще се отчитат предложенията на районните кметове. **Разширяване на кръга на правоимащите за социално настаняване.** Новата наредба предвижда към досегашните групи (хора и семейства в риск от бедност, самотни възрастни, хора с увреждания, многодетни семейства и др.) да се добавят и **млади семейства с деца (до 35 г.), семейства на самотни родители, както и младежи между 18 и 25 години, излизащи от социални институции**. Целта е жилищната политика да обхване и млади работещи семейства с ниски доходи, които нямат достатъчно средства за пазарен наем при високите цени в София, но не попадат и сред традиционно считаните уязвими групи. Също така специално внимание се отделя на сираците, напускащи домовете – една изключително уязвима група, за която общинско жилище би било стабилна основа за самостоятелен живот.

По-строги и ясни критерии за нуждаещите се. Предвижда се актуализация и прецизиране на изискванията за доход за кандидатите, като се цели помощта да отива при наистина бедни домакинства под линията на бедност. Ще продължи практиката кандидатите ежегодно да декларират доходите си, но с идеята тази информация да се сверява и с данни от НАП, за да се избегнат злоупотреби. Идеята е, че ако след настаняване доходите на едно семейство трайно надхвърлят допустимия праг, то не бива с години да заема общинско жилище, което би могло да приюти друго крайно нуждаещо



Имотна разпродажба на общински жилища / Large-scale sale of municipal housing

се семейство. Паралелно се предлагат стимули за наемателите да поддържат жилищата – например **задължително плащане на депозит** (гаранция) в размер поне на 2 месечни наема при настаняване, както и изискване наемателите да сключат застраховка на общинското жилище за щети. Тези мерки имат за цел да насърчат по-отговорно ползване на имотите и да предпазят общинската собственост.

Прозрачност и цифровизация. Наредбата залага публикуване на повече информация за общинските жилища – например периодично на сайта на общината да се обявяват свободните незаети жилища, резултатите от класиранията на кандидатите, колко време дадено лице обитава един и същ апартамент и пр. Това би увеличило прозрачността и обществената осведоменост. Освен това се планира изграждане на **единна информационна система** за управление на общинския жилищен фонд, тъй като в момента дори София няма модерна софтуерна система за анализ и проследяване на жилищата и кандидатите – данните често се държат разпокъсано в райони или остарели формати.

Реинвестиране на средствата и разширяване на фонда. Много важен елемент е решението **приходите** от наеми (а и от евентуални про-

дажби на жилища) да постъпват в специален **целеви фонд** на общината. Като 40% от средствата да се връщат към съответния район за ремонт и поддръжка на общинските жилища и 60% за **изграждане на нови общински жилища**. Това е първи опит да се осигури устойчив финансов механизъм за обновяване и увеличаване на жилищния фонд – нещо, което досега липсваше. Подобен фонд е крачка напред, гарантираща някакъв бюджет за строителство на нови жилища ежегодно. Разбира се, 60% е компромис – експертни препоръки има всички приходи от наеми, след покриване на разходите по управление, да се реинвестират обратно във фонда. Но дори и 60% отделен фонд е крачка напред, гарантираща някакъв бюджет за строителство на нови жилища ежегодно.

Предложеният пакет промени беше амбициозен и цели **цялостна реформа** – от спиране на разграбването на жилищния ресурс, през оптимизиране на използването му, до полагане на основи за бъдещо увеличение на фонда. Очаквано обаче реформата срещна и сериозна съпротива. Комуникацията за намеренията на реформата се оказа недостатъчна и мнозина наематели я възприеха като заплаха вместо като опит за справедливост.

В резултат **СОС отложи гласуването** на новата наредба през юли 2025 г. с широко мнозин-



Новата наредба = Възможност за реформа / The new ordinance = an opportunity for reform

ство – „за“ отлагането. Формално мотивът бе, че трябва да се обсъждат и прецизират текстовете. Решено бе да се създаде работна група с представители на всички политически сили, която да преработи спорните моменти и да потърси компромис. Това фактически забави реформата за неопределено време. За съжаление, подобна съдба имаше и предишен опит за нова наредба в края на мандата на кмета Фандъкова (2020 г.), който също не стигна до приемане. Към момента жилищната политика на София продължава да се управлява по остарели правила от 2005 г., които очевидно не кореспондират със съвременните предизвикателства.

След отлагането различните страни продължиха спора чрез медийни изказвания. Поддръжниците на реформата заявиха, че Столичният общински съвет се е поддал на **„имотната мафия“ и страха от реформи** – визирайки, че мнозинството съветници са предпочели да запазят статуквото, в което апартаменти се продават евтино, вместо да защитят обществен интерес. Противниците на наредбата пък изтъкнаха, че новите правила биха нарушили правата на наемателите и че реални реформи трябва да се правят първо в управлението на фонда, а не да се въвеждат „наказателни“ срокове.

Факт е, че **реалната реформа се забавя**. Съпротивата срещу промяната – от една страна на граждани, които се боят за домовете си, а от

друга, на политически сили, които не желаят социално недоволство – направи приемането на новата наредба трудно. Въпреки това консенсус изглежда има по някои точки: всички признават, че разпродажбата на жилища трябва да спре и че контролът и критериите трябва да се подобрят. Спорни остават сроковете на договорите и формулата за „пазарен наем“. Престои работната група да предложи компромисен вариант. Като един от инициаторите, моята надежда е, че в крайна сметка ще успеем да се обединим около **основните положителни промени** – защита на общинския фонд от разпродаване, ясни правила срещу злоупотреби, гаранции за най-уязвимите и механизъм за инвестиране в нови жилища. София не може да си позволи да отлага тези реформи още дълго, защото жилищната криза се задълбочава.

Възможности за жилищната политика – какво още е нужно?

Необходимостта от нов подход в жилищната политика на София е очевидна. Дори и новата наредба да бъде приета в някакъв вид, това е само **първа стъпка**. Нужен е цялостен пакет от мерки и дългосрочна стратегия, за да се преодолеем натрупаните с години дефицити и да се осигурят достъпни домове за всички нуждаещи се групи. Ето няколко ключови направления, в които Столична община трябва да насочи усилия през следващите години:

1. Запазване и разширяване на общинския жилищен фонд. На първо място, трябва твърдо да се спре по-нататъшното намаляване на фонда. Продажбата на общински жилища следва да бъде изключение, а не правило – само при доказана нецелесъобразност на имота и след изчерпване на всички възможности за използването му като жилище (това новата наредба предвижда). Паралелно с това обаче София се нуждае от **активна политика по увеличаване на жилищния фонд**. Това означава общината да започне да *строи, купува или придобива* нови жилища всяка година. Възможностите включват: усвояване на общински терени за изграждане на жилищни сгради със социално предназначение; участие в проекти по публично-частно партньорство – например общината предоставя земя или съфинансиране, а срещу това получава процент от изградените жилища за своя фонд; кандидатстване за европейско финансиране по програми за градско развитие, енергийна ефективност и социално включване – ЕС все повече признава нуждата от достъпни жилища и фондове могат да се насочат към този сектор. Виена ежегодно инвестира около **400 млн. евро** за строеж и ремонт на общински жилища – разбира се, София няма подобен бюджет, но би могла да започне с по-скромни цели и инвестиции (в десетки милиони лева) и постепенно да ги увеличава. Без системно влагане на средства в разширяване на фонда недостигът няма как да бъде преодолян.

Столична община би могла да си постави амбициозна, но реалистична цел – например да удвои общинските жилища в рамките на 10 години. Това означава около 700 нови жилища годишно. Подобен темп изисква сериозни ресурси и политическа воля, но не е невъзможен с комбинация от собствени средства, държавна подкрепа и европейски програми. Важно е да се настоява и пред централната власт за национални политики – дългоочакваната Национална жилищна стратегия трябва да предвиди финансова подкрепа за общините в изграждането на социални жилища. Както здравеопазването и образованието, достъпът до прилично жилище за уязвимите групи е въпрос на държавна политика, не само на местно управление.

2. По-добро управление и поддръжка на съществуващите жилища. Без добра грижа, наличният фонд ще продължи да се амортизира и намалява. Необходимо е да се увеличат средствата за ремонти – новата наредба залага 60% от приходите да се реинвестират, но дори и това може да се окаже недостатъчно. Общината трябва да планира ежегодно в бюджета си средства за основни ремонти на определен брой жилища, които в момента стоят необитаеми заради лошо състояние. Например цел може да бъде всяка година да се обновяват минимум 5% от жилищата с големи ремонти – по този начин за 20 години целият фонд би преминал през обновление. Също така следва да се търсят варианти за финансиране на санирането и енергийната ефективност на старите

общински блокове – например чрез включване в национални програми за саниране.

По-доброто управление включва и повишаване на събираемостта на наемите и ограничаване на незаконните практики. Трябва да има регулярни проверки дали наемателите действително обитават предоставените им жилища и не ги преотдават на трети лица – при установяване на такива нарушения договорите да се прекратяват незабавно. Важно е и **да се въведе модерна информационна система** – София трябва да излезе от ерата на хартиените картотеки. С дигитална платформа общината ще може по-лесно да анализира данни: кои жилища стоят празни и защо, колко време едно домакинство обитава даден имот, колко са кандидатите и с какви характеристики, къде има струпване на дългове по наем и т.н. Това ще позволи проактивно управление вместо реактивно „на парче“.

3. Ясни правила и прозрачност, за да има доверие. Продължаване на реформата в правилата за настаняване е задължително. Без справедливи критерии общественото доверие в системата ще липсва. Новата наредба дава добра основа – прецизиране на доходните критерии, редовни проверки, приоритизиране на уязвимите групи. След приемането ѝ (в какъвто и вид да стане това) ще е важно да се комуникира прозрачно към гражданите. Общината може например ежегодно да публикува **доклад за жилищната политика**, в който да отчита: колко нови жилища са придобити или построени, колко са продадени или бракувани; колко семейства са настанени през годината, колко са напуснали (доброволно или поради нарушения); колко ремонта са направени и на каква стойност; какъв е размерът на събраните наеми и колко от тях са реинвестирани и т.н. Такава отчетност ще покаже на обществото, че общинските жилища се управляват отговорно – нещо, което досега не бе много видимо.

4. Социални политики и партньорства за по-широк обхват. Жилищната политика не бива да се разглежда изолирано. Тя трябва да се свърже със социалните услуги, с политиките за намаляване на бедността и дори с градоустройственото планиране. Една възможност е **партньорство с неправителствения сектор** – например жилищни кооперативи или фондации, които биха могли да управляват част от фонда или да развиват проекти за уязвими групи (като преходни жилища, обучителни програми за наематели и пр.). *Жилищните асоциации* са практика в Западна Европа – организации с нестопанска цел, които строят и отдават жилища на социални цени. Общината би могла да подкрепи създаването на подобни структури или кооперативи в София чрез предоставяне на терени или изгодни заеми.

5. Поука от добрите европейски практики. В заключение, София трябва да се научи от успешните модели на жилищна политика в Европа.



Възможност за истинска жилищна политика/ A chance for a genuine housing policy

Един често даван пример е **Виена** – град, който близо век развива силна социална жилищна система. В резултат днес Община Виена притежава **220 000 общински жилища** (25% от всички жилища в града) и общо над **50% от виенчани живеят в някаква форма на социално или субсидирано жилище**. Там не само не са разпродали жилищния си фонд, а напротив – ежегодно инвестират стотици милиони евро, за да го поддържат и увеличават. Именно големият общински жилищен фонд позволява на Виена да държи наемите достъпни и да гарантира дом за широк кръг от граждани – от най-бедните до средната класа. Разбира се, ситуацията на София е различна, но принципът е същият: **жилището е основно човешко право** и градът трябва активно да се намеси, за да го осигури на тези, които пазарът изключва.

Други европейски столици също могат да послужат за ориентир. В Амстердам около 40% от всички жилища са социални (управлявани от жилищни корпорации). В Берлин след години на приватизации в миналото сега градът дори обратно изкупува апартаменти, за да увеличи общинския си фонд и да спре ръста на наемите. **Практиката ясно показва:** градовете, които **запазват и развиват** публичния си жилищен сектор, успяват много по-добре да осигурят достъпни домове и да предотвратят бездомност, гетоизация и прекомерно наемно бреме за гражданите.

За София пътят напред е труден, но ясен. Необходим е **политически консенсус**, че жи-

лищната политика е приоритет и че изисква инвестиции и реформи, подобни на тези в образованието или транспорта. Това означава през следващите години да видим реални действия: приемане на новата наредба с възможно най-добрите текстове; заделяне на повече средства в бюджета за жилища; инициативност в търсене на външно финансиране и партньори; и не на последно място – **ангажиране на обществото** в тази тема. Градът трябва да обясни на гражданите защо е важно да имаме силен общински жилищен сектор: защото той е социална възглавница, която гарантира, че никой – нито възрастен пенсионер, нито самотна майка, нито трудолюбиво младо семейство – няма да остане без покрив над главата си единствено заради недостиг на средства.

В обобщение, **София се нуждае от нов социален договор в жилищната сфера**. От град, който продаде почти всичките си общински жилища „за жълти стотинки“ през последните десетилетия, столицата трябва да се превърне в град, който активно строи и осигурява дом за хората. Това е дългосрочна визия, но и неотложна задача. Решенията, които вземем днес – правилата, които установим и инвестициите, които направим – ще определят дали след 10-20 години ще имаме по-социално справедлив и уютен град, или ще продължим да гледаме репортажи за семейства, чакащи някой да умре, за да се освободи общинско жилище. Вярвам, че с общи усилия и учейки се от най-добрите примери, можем да поемем по по-добрия път. София и нейните граждани заслужават именно това.

HOUSING POLICY IN SOFIA – CHALLENGES AND OPPORTUNITIES

Arch. Rositsa Nikolova, arch. Ivan Karadjov

Sofia is currently facing a deepening housing crisis, rooted in decades of neglect and short-term policies. With fewer than 8,000 municipal housing units available for a population exceeding 1.2 million, the public housing sector serves less than 1% of the city's residents. The municipal stock is not only insufficient but also aging, poorly maintained, and unevenly distributed across the city's districts. Due to regulated rents as low as 20–30 EUR per month, the municipality generates minimal income, making it nearly impossible to reinvest in repairs or upgrades.

This situation is the direct result of a long-standing policy of aggressive privatization. Over the past 35 years, more than 90% of Sofia's public housing has been sold off – often at deeply discounted prices and without reinvestment into new construction. In many cases, the properties were quickly resold for profit, raising serious concerns about corruption and misuse of public assets.

Despite expert backing, the reform was delayed in the Municipal Council due to political resistance and lack of consensus. Yet Sofia urgently needs long-term policies to expand, renovate, and manage its housing stock. Sofia must adopt a social housing vision fit for the 21st century. Housing is not a burden; it is infrastructure for equality, dignity, and urban sustainability.

Sofia must adopt a long-term vision to preserve and expand its housing stock. Sofia has the chance to move toward a more equitable, inclusive, and sustainable city. Public housing is not a relic of the past. It is modern infrastructure for urban well-being. Housing policy must be viewed as an investment in the future – one that ensures dignity, security, and opportunity for all citizens.

СОЦИАЛНО ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО

Йордан Ботеф

Проф. д-р инж. Йордан Ботеф е преподавател от 1997 г. в катедра „Публична администрация“ и от 2021 г. в Стопански факултет на Софийския университет „Св. Климент Охридски“. Преди това е работил в системата на Министерството на регионалното развитие и благоустройството (1980-1997 г.) и Министерството на земеделието, горите и аграрната реформа (1997-1998 г.).

През периода от 2003 до 2010 г. проф. Йордан Ботеф е член на Научния съвет на Association EUROPA (Limoges, France), а от 2024 година е вицепрезидент по научната дейност на същата организация. От 2005 г. той е член на Международната група на националните координатори на Association for Sustainable Development of the Mediterranean (Athens, Greece).

Управител е на Сдружение „Информационни системи, Териториално планиране, Екология, Консултации и квалификация“ / Сдружение ИТЕК.

Научните му и професионални интереси са в областта на: административно-териториалното устройство; устройството на територията; административно-техническото обслужване; регионалното развитие; местната администрация и местното самоуправление; кадастър; управлението на недвижимата собственост и други.



Жилището е жизнена необходимост и следователно основно човешко право за всички граждани. Според чл. 25 от Всеобщата декларация за правата на човека, приета от Общото събрание на ООН през 1948 г., всеки има правото на жизнен стандарт, подходящ за здравето и благогенствието на него самия и на членовете на неговото семейство, включително **жилище**.

Правото на жилище и подобни на него социални права намират израз и в други международни конвенции, като например Международния пакт за икономически, социални и културни права (ICESCR), приет от Общото събрание на ООН през 1966 г.

Жилищната политика и жилищното задоволяване, в частност **социалното жилищно строителство**, функционират като икономически подсистеми в сложната структура на публичните политики в обществото. Те са свързани с комплексни политически цели и със социалните очаквания на гражданите.

Социално жилище е жилище, предназначено за лица с установени жилищни нужди, чието изграждане е финансирано или е осъществено с помощта на държавата или общината (§5, т. 67 от ДР на ЗУТ; обн. ДВ, бр. 61 от 2007 г.).

Социалното жилищно строителство (СЖС) следва да се разглежда като специфичен раздел от националната жилищна политика и жилищната политика, провеждана от общините на местно ниво.

Националната жилищна политика е подходящо да бъде част от Националната концепция за регионално и пространствено развитие (НКРПР) и с нея да се определят задълженията на държавата и местните власти, които да се включат в строителството и предоставянето на жилища на пазара на недвижими имоти. Общините е подходящо да включат в Плановите за интегрирано развитие на общината (ПИРО) специален раздел за провеждане на местна жилищна политика, която трябва да бъде обвързана с политиката на общината по управление на общинската недвижима собственост (стратегия и годишна програма).

В тази връзка следва да бъдат направени необходимите нормативни промени, които да създадат условия за изпълнение на националната жилищна политика, в частност и на местно ниво, както и за подпомагане на безимотните граждани и младите семейства, за да решат жилищния си проблем чрез строителството на социални жилища.



Благоевград



Зона „Д“ на ж. р. „Меден рудник“, Бургас



Варна



Видин

Подобряването на условията за обитаване чрез изграждане и предлагане на социални жилища е значима предпоставка за социалната интеграция на малцинствени групи и безимотни граждани. Приоритетното предлагане от държавата и общините на жилища за млади хора и семейства е една важна предпоставка за намаляване на емиграцията на българските граждани в други държави поради невъзможност за битово устройване в страната.

1. Роля на държавата и общините

Държавата трябва да разработи методическия документ „Национална жилищна политика“, в съответствие с който общините да могат да разработят и приемат на местно ниво своя Стратегия и Програма за провеждане на жилищна политика, непосредствено обвързана с политиката на общината по управление на общинската недвижима собственост и в съответствие с целите, приоритетите и задачите, залегнали в ПИРО.

В съответствие с националната жилищна политика държавата е подходящо да приеме необходимите нормативни актове и изменения в съществуващите такива, а общините за провеждане на местна жилищна политика да приемат необходимите наредби и решения от Общинския съвет (Об.С). Нормативните актове освен че трябва да осигуряват участието на държавата и общините в жилищното строителство, също така трябва да имат съответствие с целите, приоритетите и задачите, залегнали в методическите документи за жилищната политика. В тях е необходимо да се регламентират практически възможности за инвестиране в жилищното строителство (налични и заемни средства), данъчни облекчения, опрощаване на части от заемни средства за млади семейства и групи социални групи, ако е възможно.

На национално ниво е подходящо да се проведе национален конкурс за строителни технологии при изграждане на социални жилища (типови модели) като едноетажни или двуетажни сгради (къщи) с малка припадаща се част земя като двор. Целта е да се използват олекотени конструкции от дърво, пластмаса и леки метали за постигане на ниска себестойност на обектите. Тази строителна възможност да се допълва с изграждане на жилищни сгради (блокове) по традиционните технологии и стремеж за ниска печалба и предлагане на пазара на недвижими имоти като конкуренция на частния сектор. Важна задача за държавата и общините е също така осигуряването на инвестиции за изграждане на техническата инфраструктура в териториите за жилищно строителство.

Постигането на конкурентни цени за социалните жилища и тези, предлагани от държавата и общините, в най-голяма степен е възможно при теренното осигуряване със земи държавна и общинска собственост.

Справедливостта при социалното жилищно строителство се заключава в намирането на оптималното съотношение между изискването за ефективност и ефикасност, от една страна, и реализирането на социалните дейности (цели), присъщи на държавата и териториалната общност (общината), от друга. Това предполага освен наличието на контрол от страна на държавните и общинските органи да има такъв и от гражданското общество. Контролът на гражданското общество налага да има обществен консенсус относно степента на използване на публични средства за изграждане на социални жилища, които се предоставят само на определена социална група или безимотни. Постигането на обществен консенсус е политическа задача за управляващите.

Теренното осигуряване за жилищно строителство от държавата и общините върху имоти, които са частна държавна или частна общинска собственост, е основен фактор за конкурентна цена на жилищата, достъпна за широк кръг от нуждаещите се. В тази връзка са и ползите от прилагането на специализираните строителни технологии (типови модули) за социално жилищно строителство, одобрени чрез конкурс.

2. Организационни форми за строителство на социални жилища

Недостигът на публични средства за социално жилищно строителство може да намери решение с различни модели на публично-частно партньорство (ПЧП), например:

• Проектиране и строителство

При използването на този модел на ПЧП обикновено общината (държавата) сключва договор с частен партньор за проектиране и изграждане на обект, който след изграждането му става нейна собственост и тя отговаря за експлоатацията му. Чрез ПЧП в този случай може да се очаква съкращаване на времето за строителство и прехвърляне на част от риска върху частния сектор.

• Изграждане – прехвърляне на собственост – експлоатация

При тази форма на ПЧП общината (държавата) сключва договор с частния партньор за финансиране и изграждане на обекта. След завършването му частният партньор прехвърля собствеността върху него на местната власт (държавата). Тя от своя страна отдава обекта на лизинг обратно на частния партньор с дългосрочен договор и по такъв начин той има възможност да си възвърне инвестицията и да реализира т. нар. „разумна“ печалба.

При този модел предимствата за общината са, че тя получава възможност да ползва опита на частния сектор в строителството, запазва собствеността си и намалява данъчните си задължения.

• Изграждане – владение – експлоатация – прехвърляне



Гоце Делчев



Дупница



Казанлък



Перник



Петрич



Пловдив



Смолян



София

В този случай частният партньор получава изключителното право („франчайз“) върху финансирането, изграждането, експлоатацията, управлението и събирането на такси за услугите за определен период от време съгласно договора с местната власт (държавата). След изтичането на срока по договора правата се прехвърлят на местната власт (държавата).

При този модел рискът се споделя между частния и публичния сектор и предварително се определя периодът за експлоатация на обекта от частния партньор.

Специфична форма за ПЧП е формирането на инвестиционни фондове. Те следва да набират средства от всички възможни източници, в т.ч. и извън България. Финансирането на обекти на ПЧП от такива фондове е целесъобразно да бъде насочено само за страната ни, независимо откъде са получените средства.

Промяната в управлението на структурата на ПЧП води до промяна в ролята на публичната администрация – от доставчик тя се трансформира в регулатор, както и до подобряване на отчетността пред обществото и развитие на административния капацитет.

3. Подбор на желаещи да получат социално жилище

Досегашната практика в провежданата жилищна политика за предоставяне на жилища на най-уязвимите слоеве от населението и разделение (разселване) на етническите общности няма очакваните положителни резултати. Това налага промяна в подхода, а именно да се съдейства за решаване на жилищния проблем на тази част от безимотните, които имат осъзната потребност и желание да имат свой дом като при това, при възможност, се запазва социалната общност. Тези, които бъдат включени в програми за изграждане на социални жилища и тяхното разпределение, е подходящо да бъдат ангажирани с част от строителните дейности, за да приемат предоставеното им жилище като построено и с личен труд. Ако се налага, те може да участват в курс за обучение за изпълнение на довършителни работи – боядисване, лепене на тапети, озеленяване и др. Решаването на жилищния проблем по този начин има ефект в две насоки. От една страна, част от безимотните получават свой дом, за който има основания да се очаква, че ще се грижат и ще го поддържат, а от друга – ще бъдат пример за подражание от тези, които са свикнали да живеят в лоши условия на обитаване и нямат осъзната потребност от жилище или очакват да получат такова, без да вложат усилия, като дар от държавата (общината).

4. Форми на собственост и наем на социално жилище

Изградените социални жилища трябва да се разпределят в собственост или под наем със заплащане по различни схеми в зависимост от финансовите възможности на тези, на които се предоставят.

Покупката да става с дългосрочни заеми с преференциални лихви. Общините (държавата) приоритетно да насочат инвестиции за инфраструктура в териториите, определени за социално жилищно строителство (СЖС). При възможност да бъдат изграждани търговски обекти с публични средства, които да се предоставят на социалните общности за управление с условието, че постигнатата печалба не се преразпределя, а се използва за благоустрояване и реконструкция в тези територии.

Отдаването под наем да гарантира използването на тези жилища с презумпцията за собственост в бъдеще. Да се предоставят под наем такива жилища, без да се обвързва това с местоработата на наемателите и срокове за решаване на жилищния проблем на наемателите като собственици. Размерът на месечния наем да се определя, като не се надвишава определен процент от дохода на наемателите и минимална част от него да се натрупва с дългосрочна перспектива за придобиване на собственост. При възможност общините (държавата) да подпомагат наемателите с ремонтни дейности в общи части на жилищните сгради, по външните фасади и покривите.

Подходяща форма за наем в съсобственост с инвеститора (общината, държавата) на жилищните сгради със социални жилища е възможността да бъде закупен само процент на идеална част от жилището и общите части в сградата. За обитаване на социалното жилище да се заплаща наем за останалата част, която не е закупена, като и при тази форма една минимална част от заплащания наем да бъде заделена (натрупвана) за дългосрочно изплащане на останалата част от жилището.

5. Участие на т. нар. „трети сектор“

Гражданите, техните сдружения и другите участници от „третия сектор“ може да имат съществена роля за постигане на обществен консенсус за социалната политика на държавата и общините, а също така и за справедливо разпределение на социалните жилища. Те могат да намерят своето място и като участници в благоустройствените мероприятия на терените за жилищно строителство и благоустрояването на населените места като цяло.

Заклучение

Жилищната политика е задължителна за дейността на държавата и общините. Участието на държавата и общините в жилищното строителство и конкретно СЖС са съществена предпоставка за решаване на жилищния проблем на гражданите, запазване на демографския ресурс и социална интеграция на малцинствени групи и граждани в неравностойно положение. На практика запазването на общностите, както са формирани с времето, се оказва по-добра практика за осъществяване на социална политика и обществено въздействие, отколкото досегашната практика на сегрегация.

Не е обосновано социални слоеве от населението да бъдат оставени без подкрепа за решаване на този въпрос. Изключително погрешно е разрушаването на жилища, строени с години с подръчни средства в територии с чужда собственост, при бездействие на държавата и местните власти, да бъдат разрушавани, а обитателите им да бъдат оставяни на произвола на съдбата. Най-вероятно е те да се насочат към криминалния контингент в страната или някъде в Европейския съюз.

SOCIAL HOUSING

Prof. Eng. Yordan Botev, Ph.D

In the late 1990s, Sofia municipality developed a new General Master Plan aiming for polycentric growth, better infrastructure, and EU integration. While housing construction expanded rapidly, many planned measures were not implemented. Population growth fell short of forecasts, peaking in 2018 and now showing steady decline and aging trend.

The GMP provides for linking spatial planning with housing policy to build a balanced and sustainable housing system for Sofia. However, most policies and programs proposed remained at project stage, and unresolved issues highlight the unanswered need for coordinated housing policy and planning to balance public and private interests.

Planning tools are insufficiently used to secure the necessary land for public infrastructure. Delays in updating detailed plans have led to overbuilding, lack of public facilities and spaces. Despite a housing surplus and large numbers of vacant dwellings, affordability has sharply declined.

Given the GMP's large reserves for urbanization, the shrinking population and limited municipal resources of Sofia, planning should focus on priority zones and the renewal of existing housing and infrastructure. The municipality needs to use market-based mechanisms, such as a land bank and regulated rental schemes, and stimulate the use of vacant housing to avoid „ghost neighborhoods“ and decline in housing quality. Implementing and upgrading current plans is a central challenge for urban development.

ИПРЗ М. "ФИЛИПОВЦИ – ИЗТОК (РАЗШИРЕНИЕ)" ПЛАН ЗА ИНТЕГРАЦИЯ НА РОМСКОТО НАСЕЛЕНИЕ

Силвия Сокерова
Димитър Младенов

Арх. Силвия Сокерова е магистър архитект. Дипломира се през 1973 г. във ВИАС - София, катедра „Градоустройство“.

Проектира подробни устройствени планове, жилищни и обществени сгради

Участва в конкурсите за Идеи за развитие на ЦГЧ София, 1999 г., Изграждане, възстановяване и обновяване на публични пространства в гр. София, зона 1 - 2014 г., Устройство на концепция за Борисова градина в София - 2015 г., Награда на София за градоустройствен план на жк. „Овча купел“.

Арх. Димитър Младенов е магистър архитект. Дипломира се през 1977 г. във ВИАС - София, катедра „Обществени сгради“.

Проектира на подробни устройствени планове, жилищни и обществени сгради

Участие в конкурсите за Търговски център Кърджали, 1979 г., Идеи за развитие на ЦГЧ София, 1999 г., Урбанистична концепция и архитектурно-благоустройствено оформление на площад Света Неделя, гр. София – 2013 г., Изграждане, възстановяване и обновяване на публични пространства в гр. София, зона 1 – 2014 г., Устройство на концепция за Борисова градина в София - 2015 г.



С. Сокерова



Д. Младенов

Обхват и граници

Местността Филиповци – източна част (разширение) е разположена между кв. Филиповци и Околовръстен път, северно от ул. „Трети март“. Територията обхваща около 22,5 ха и е в административните граници на район „Люлин“.

Състояние на територията

Територията, в която попада посочената местност, се обитава от население предимно от ромското малцинство, с тежки социални проблеми, голяма гъстота и при недопустими хигиенни условия, липсва адекватна инженерна инфраструктура.

Планът има за цел да създаде градоустройствена основа за решаване на остри социални проблеми и предпоставка за интеграция на ромската общност.

Исторически обзор на проектирането

1958 – Проекторегулационен план за Жилищен комплекс за циганско малцинство край село Филиповци

Собственост - общинска в южната половина, частна в северната

Отреждания:

За жилищен комплексно застрояване

За училище

За детски дом и ясли

За Здравен дом и баня

За Културен дом

За Конюшня

За Озеленяване

1984 - Окончателен застроителен и комуникационен план

Териториален обхват - южната част с общинската собственост, несъобразяване с предишния план

ИПРЗ НА М. "ФИЛИПОВЦИ ИЗТОЧНА ЧАСТ (РАЗШИРЕНИЕ)"



Градоустройствен проект / Master plan

2013 – Подробен устройствен план – Изменение на плана за регулация и застрояване

Съобразяване с плана от 1958 г. и степенята на изграденост

В южната част на местността са изпълнени жилищни блокове, основно едноетажни, които са „обрасли“ с незаконни постройките и надстройки, изградени на общинска земя, а северната част с предимно частна собственост е незастроена. В блоковете са предвидени едностайни апартаменти за едно семейство. Съществува едноетажно основно училище, в което учат 414 деца на пълен учебен ден и 116 ученици на самостоятелно обучение, читалище, кметство и здравна служба. Няма изградена детска градина. Съществуват малки търговски обекти, разположени в павилиони и частично в жилищните

сгради. По данни на район Люлин броят на населението е около 4000 души от които 418 деца до 7 години и 440 деца от 7 до 13 години.

Устройствени предвиждания в съответствие със ЗУЗСО

Съгласно Общия устройствен план на СО територията в гореописания обхват попада в следните устройствени зони:

Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване (Жм) с гранични параметри - плътност на застрояване 40%, Кинт 1.3, минимално озеленяване 40%, кофа корниз 10 м;

Зона за общественообслужващи дейности (Оо) с гранични параметри - плътност на застрояване 60%, Кинт 3, минимално озеленяване 30%, кофа корниз 20 м;



Съществуващи сгради / Existing buildings

Смесена многофункционална зона (Смф), тангираща Околовръстния път, с гранични параметри - плътност на застрояване 60%, Кинт 3.5, минимално озеленяване 40%;

Терени на локални градини и озеленяване (Тго) в кв.29 - паркове за ежедневен отдих с площ под 5ха

Видове собственост

В границите на разглежданата територия собствеността е общинска в южната част, съществува един държавен имот, а в северната зона преобладават частни терени.

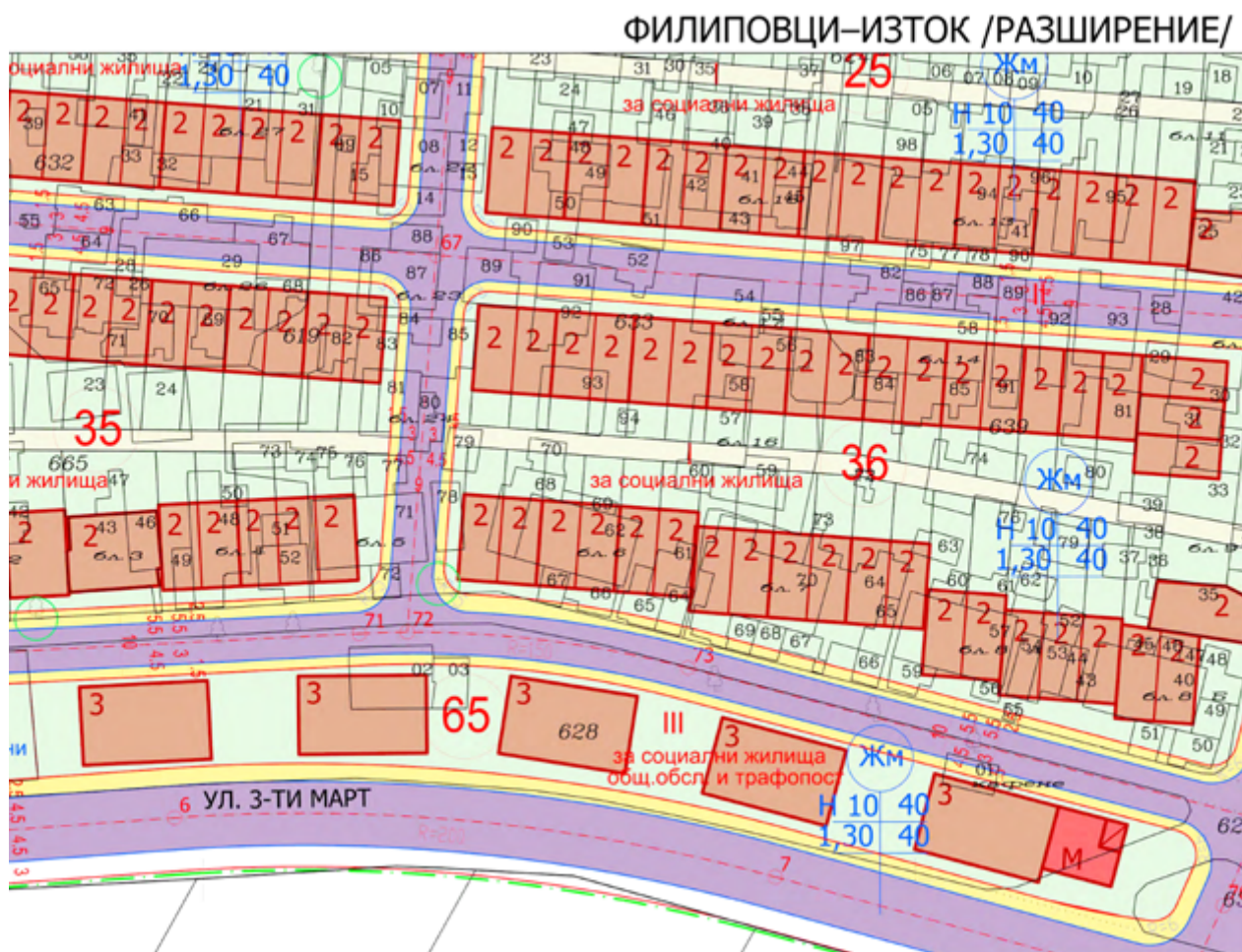
Проектно решение

Проектът за План за регулация и застрояване е съобразен с действащата нормативна уредба по устройствено планиране ЗУТ, ЗУЗ-

СО, поднормативните им актове, като се отчитат и съобразяват предвижданията на ОУП на СО по отношение устройственото зонироване и режимите на съответните зони и терени.

1. Публични обекти предвидени в проекта:

- ново основно училище в квартал 70 за около 500 деца и читалище към него;
- две детски градини в квартали 29 и 70 съответно за 180 и 120 деца;
- терени за изграждане на обслужващи и търговски обекти, полицейски пункт, здравна служба и кметство в кв. 55;
- запазва се сградата на съществуващата евангелистка църква в кв. 68, около която се създава площадно пространство за провеждане на сватби, кръщенета и други характерни за насе-



Фрагмент / Fragment

лението ритуали;

- спортни терени и терен за озеленяване с режим ТГО в кв. 29;
- в източната част на територията в кв. 71 (върху общински терен) се обособяват терени за производствена безвредна дейност. Теренът се намира в непосредствена близост до Около-връстното шосе;
- в северната част на територията в кв. 57 са предвидени терени с площ от 1.7 ха за развиване на земеделска дейност.

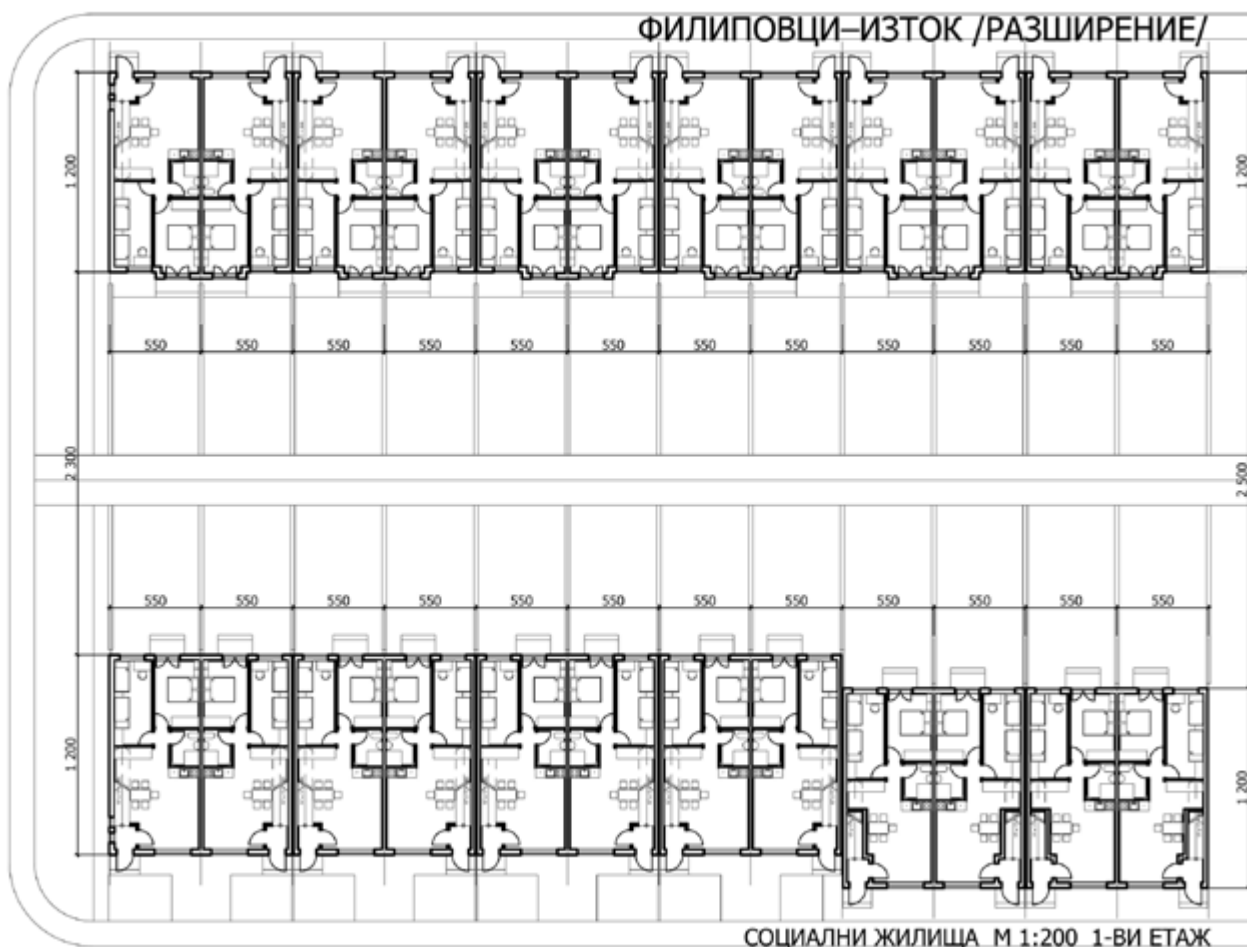
2. Жилищна застройка

В проекта се оформят квартали с редови социални жилища със собствени дворчета, без да се създава дворищна регулация, те са съобразени със специфичните нужди и бит на населението.

Застроителната част на проекта предлага изграждането на 565 редови къщи на два етажа, в които има възможности за настаняване на едно голямо домакинство от 8 души на двете нива, или две по-малки домакинства на всяко ниво. Редовите сгради са проектирани с ширина 5.50 м и дълбочина 12 м с малко самостоятелно дворче с площ около с 50-60 кв.м. Достъпът до тези дворове се осъществява чрез 3 м алея (прокар), разположена централно в кварталите.

В квартал 65 се предвиждат оборотни жилища в триетажни блокове по протежение на ул. „Трети март“, така че построяването на редовите жилища да става поетапно.

Така предложеното решение предвижда население от 5000-5200 души при жилищен стандарт 15-16 кв.м.



Жилищни сгради / Residential buildings

3. Озеленяване и спорт

Изготвена е документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО. На територията почти липсва растителност. Предвижданията на проекта са за създаване на детска градина в кв. 29 в пряка функционална връзка със спортната зона. Създаването на зеленчукови градини също ще създаде специфично озеленяване на проектния терен.

4. Транспортно обслужване

Територията се обслужва от автобусна линия,

чиято спирка се намира на ул. „Трети март“.

Изграждането на новата улична мрежа до голяма степен следва изградената структура на кварталите. Запазва се главният достъп откъм ул. „Трети март“, съобразен с проекта за естакаден надлез над Околовръстния път, който вече е реализиран.

5. Инженерна инфраструктура

Към проекта са представени схеми за инженерни мрежи по системи водоснабдяване, канализация и електроснабдяване.



Жилищни сгради Визуализация / Residential buildings visualization

6. Градоустройствени показатели

БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА			
	ВИД ТЕРЕНИ	ПЛОЩ /ха/	%
1	БРУТО ТЕРИТОРИЯ	20,02	100,00%
2	НЕТО ЖИЛИЩНА ТЕРИТОРИЯ, В Т.Ч.		
	СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА	9,91	49,50%
	ЖИЛИЩНИ СГРАДИ В КВ. 29	1,15	5,75%
3	ОБЩЕСТВЕНИ ТЕРЕНИ	1,85	9,24%
4	ТЕРЕНИ ЗА БЕЗВРЕДНО ПРОИЗВОДСТВО	0,73	3,67%
5	ТЕРЕНИ ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ И СПОРТ	1,58	7,89%
6	ПАРКИНГИ И АЛЕИ	0,32	1,58%
7	УЛИЦИ И ТРОТОАРИ	4,48	22,36%
	ТЕРЕН ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ДЕЙНОСТ	1,69	
Проектно население			5000-5200 об
Брой редови сгради			586 бр.
Брой оборотни сгради - 3 етажни			6 бр.
Разгъната застроена площ - жилища			80916 м ²
Разгъната застроена площ на търговски обекти			600 м ²
Разгъната застроена площ на производствени сгради			6700 м ²

Градоустройствени показатели / Urban planning indicators



Училище / School



Класна стая / Classroom



На улицама / In the street

FILIPOVTSI ROMA POPULATION INTEGRATION PLAN

Arch. Silvia Sokerova and arch. Dimitar Mladenov

The area "Filipovtsi - eastern part" is located between the Filipovtsi district and the Ring Road. The territory covers about 22.5 hectares and is within the administrative borders of the "Lyulin" district.

The aim of the project is to create an urban planning basis for solving acute social problems and a prerequisite for integration of the Roma community.

The territory is inhabited by a population mainly from the Roma minority, with severe social problems.

Public facilities envisaged in the project:

- a new primary school and a community center attached to it.
- two kindergartens for 180 and 120 children
- service and commercial facilities, a police station, a health service
- the building of the existing evangelical church is preserved
- plots for developing agricultural activities

Residential development

The development part of the project proposes the construction of 565 houses on two floors. Temporary housing is planned in three-story buildings, so that the construction of houses will be carried out in stages. The project envisages a population of 5,000 people with a housing standard of 15-16 square meters per person.

Sofia must adopt a long-term vision to preserve and expand its housing stock. Sofia has the chance to move toward a more equitable, inclusive, and sustainable city. Public housing is not a relic of the past. It is modern infrastructure for urban well-being. Housing policy must be viewed as an investment in the future – one that ensures dignity, security, and opportunity for all citizens.

СГРАДИТЕ ОТ МОРСКИ КОНТЕЙНЕРИ ИМАТ ЛИ МЯСТО В ЖИЛИЩНОТО СТРОИТЕЛСТВО

Румен Първанов

Арх. Румен Първанов е роден през 1953 г.. Получава диплома за архитект през 1983 г. от ВИАС. Професионалния си опит започва в Софпроект през 1978 г. В Научно-изследователския сектор на ВИАС от 1980 до 1991 г. проектира множество спортни, административни и жилищни сгради в Нигерия, Либия, Обединените арабски емирства и България.

Съучредител и управител на А.Д.А. от 1991 г. Ръководи изпълнението на многобройни мащабни проекти като реконструкция на хотели в КК „Албена“, ЖК „Бъкстон - 2000“, Даймон България, Хлебозавод „Симид“, жилищни сгради в София и хотелски комплекси в Банско, Балчик и Слънчев бряг, мултифункционални сгради - SPA Dream, Борово център и др.

Член е на КАБ и САБ. Съучредител е на УС на Фондация „Защитено жилище ЗАЕДНО“.



МАЛКО ИСТОРИЯ

През петдесетте години на миналия век, един американец на име Малкълм Маклийн прави революция в транспортирането на стоки с кораби. Един ден, наблюдавайки товаренето на всевъзможни кутии, бъчви и други разнообразни по размери, форма и тегло товари, се досетил, че те могат да се поберат в един голям сандък. След това този сандък може с кран да се качи на кораба и да отпътува за желаната дестинация.

Контейнерът на Малкълм е бил изграден по формата на няколко различни по размери херметически затворени метални кутии. Идеята непрестанно се усъвършенства. Например установява се, че много по-ефективно би било контейнерите да нямат коледа, а да имат възможност да се поставят един върху друг.

През 1956 използването на контейнери намалява разходите за транспорт цели 36 пъти, което е огромно постижение за онова време. Преминването към по-голяма стандартизация помага да се разшири възможността за интермодални превози.

Основните видове и размери на контейнерите, които се използват за изграждането на сгради

са 10', 20' и 40' стандартна височина и НС (High cube) височина. Последните осигуряват необходимата нормативна светла височина за жилища от 2.60 м.

Концепцията за използване на корабни контейнери за жилищно строителство датира от 60-те години на миналия век с идеите за архитектура „plug-and-play“ на Бруно Банхам. Първият официално документиран случай на дом от корабен контейнер обаче е през 1987, когато Филип Кларк патентова метод за превръщане на контейнери в обитаеми сгради. В патента си той описва как морските контейнери могат да бъдат модифицирани, за да се превърнат в жилищни помещения. Две години по-късно патентът му е одобрен. Кларк не е първият човек, на когото му е хрумнала идеята, той е просто първият с официална заявка.

Две години преди патента на Кларк, през 1985, на снимачната площадка на филма „Космически гняв“ е имало няколко сгради, направени от транспортни контейнери.

През 70-те години на миналия век един британски архитект написал дисертацията си върху концепцията за преобразуване на стари



Морски контейнери на пристанище / Sea containers at a port



*Първата сграда, изцяло съставена от товарни контейнери - Общежитието на гимназията „Саймънс Таун“
The first building made entirely of shipping containers - Simon's Town High, School Dormitory*



Ресторант „Beer Box“ / Beer Box Restaurant

контейнери за превоз в домове. По-късно той построил няколко сгради от контейнери, които все още стоят и днес – „Container city 1“ и „Container city 2“ в Dockland, Лондон.

През 1994 Стюарт Бранд написва книга „Как се учат сградите“, в която се споменава за преобразуването на морски контейнери в офис пространства. Това е първата публикация за преобразуването на контейнери в сгради. Именно тогава тенденцията за къщи от контейнери за превоз започва наистина да набира скорост.

Първата сграда, изцяло съставена от товарни контейнери е общежитието на гимназията „Саймънс Таун“, което е завършено през 1998. То може да побере удобно до 120 души по всяко време.

Първата къща от контейнери за превоз, построена в САЩ, е завършена през 2007 г. от Питър Де Мария, архитект от Калифорния.

Тенденцията за къщи от контейнери за превоз започва да расте през 2012 г., когато Тод и Ди Милър от Австралия губят дома си при наводнение. Двойката решава да построи новия си дом от морски контейнери, създавайки имение от 6000 квадратни фута, наречено Graceville Container House. За построяването на дома им са необходими 31 контейнера. След като това е показано по телевизията, хората виждат колко универсална може да бъде къщата от контейнери за превоз и оттам идеята набира популярност.

Оттогава тенденцията продължава и процъфтява до това, което виждаме днес. Архитектурата става все по-креативна през годините и виждането на контейнери като домове и групи сгради става все по-често срещано.

Движението за малки домове също беше голямо предимство за индустрията за домове от контейнери. Популярните предавания „Малка къща, голям живот“ и „Ловци на малки къщи“, излъчени през 2014, подчертаха колко лесно и достъпно е да се превърне контейнер в малък дом.

Причините за бурното развитие на изграждането на индивидуални къщи от морски контейнери в Съединените щати са основно две: цените на строителните услуги са много високи и второ, строителното законодателство в извънградските зони по отношение на индивидуалните сглобяеми сгради е облекчено или изобщо липсва. Особено това се отнася към щатите Тексас, Калифорния, Тенеси, Луизиана, Мисури, Орегон.

Всеки, който притежава базови умения, може да си построи атрактивна къща на ниска цена. Да не забравяме, че повечето контейнерни къщи в началото са построени от архитекти, художници и дизайнери.

ТОЛКОВА ЗА ИСТОРИЯТА

Като се има предвид нашият опит за изграждане на няколко различни типа контейнерни сгради, между които и жилищни (2019), може да се констатира, че не сме изостанали фатално.

Въпреки че не е жилищна сграда, а е ресторант (Beer box), трябва да я спомена, защото е първата, която от своя страна ни даде възможност да придобием практически опит.

Паралелно с това имах възможност да се запозная с опита в Нидерландия, Великобритания, Франция и гр.

Докато в началния период контейнерните сгради и в частност жилищата са с прости форми, впоследствие архитектите стават все по-смели и независимо от естествените ограничения, предопределени от формата на контейнерите, се раждат всякакви причудливи сгради. Дори и ние се изкушихме да предложим на общината на Чикаго един нестандартен проект за жилища за бездомници.

КЪДЕ СМЕ НИЕ?

Първата жилищна сграда е изградена от 12 бр. 40-футови НС морски контейнери, състояща се от два двустайни, четири тристайни и два четиристайни апартамента. Независимо от структурата си на многофамилна къща, от въвеждането си в експлоатация и досега сградата се използва за общежитие за учениците от 153-то училище в район „Надежда“. Там са настанени 32 обитатели.

Филм 1. За общежитието за ученици

Жилищна сграда за социални нужди по проект „Общински модулни сгради“ на Столична община в кв. „Факултета“, район „Красна поляна“. Сградата е на три етажа с 51 апартамента, двустайни, тристайни и четиристайни. Разположени в три секции от галериен тип. За сградата са използвани 100 контейнера.

Филм 2. За сградата във Факултета.

Апартаментни сгради и училище в Алепу,

Сирия

Сигурно си спомняте, че за участието ни във войната в Сирия ни обещаваха да ни възложат участие във възстановяването на разрушените градове. Степената на разрушение беше такава, че години наред жителите трябваше да живеят в палатки. Ние предложихме да изградим сгради от контейнери, дори осигурихме логистиката, през доставката на контейнерите, до монтажа на терен. Както можете да предположите, поръчките не стигнаха до нас.

В проекта на чилийския архитект Алесандро Аравена, с мотото „Половин къща“, където идеята за самоучастие е изведена докрай - за втората половина е осигурен само терен, на който в произволно време и с произволни материали всеки може да доизгради жилището



Социална сграда в Лондон - Dockland / Social building in London – Dockland



*Студентско общежитие - Амстердам
Student dormitory - Amsterdam*



*Студентско общежитие - Берлин
Student dormitory - Berlin*



*Студентско общежитие - Нидерландия
Student dormitory - Netherlands*



*Студентско общежитие Cité a Docks - Франция, Хавър
Student dormitory - Cité a Docks - France, Le Havre*



Жилищна сграда / Residential building



Социална сграда за бездомни хора - Лос Анджелис
Social building for homeless people - Los Angeles



Къща от транспортни контейнери - ПРИМЕР
Shipping container house – EXAMPLE



Къща от транспортни контейнери - ПРИМЕР
Shipping container house – EXAMPLE

си. За този проект архитект Аравена получава най-значимата годишна награда за архитектура „Притцкер“ (Pritzker).

Спазвайки изискванията на нашето строително законодателство обаче, ние се ограничихме до самоучастие в довършването на вътрешното пространство на втората половина от жилището.

Би могло да се помисли за облекчаване на процедурата за получаване на разрешение за поставяне, особено на едноетажните и двуетажните сгради от контейнери.

ЗАЩО КОНТЕЙНЕРИ?

Морските контейнери са изработени от специална стомана, наречена *Core-Ten*. Тази стомана корозира само на повърхността, което защитава конструкцията и тя може да ни служи десетки години. Но не само това, използвайки употребявани контейнери, ние щадим природата. По-малко въглероден диоксид, по-малко енергия. Втори живот за загубили своите си да плават и да транспортират стоки по целия свят, удължаване на жизнения цикъл и малък принос за кръговата икономика.

Като всяка модулна технология и тук строителните работи в 70-90% се извършват в за-

водски условия. Това от една страна ни прави независими от природата, от друга, намалява в значителна степен шумовото и праховото замърсяване на строителната площадка. В крайна сметка постигаме по-ниска цена и по-кратки срокове за реализация.

Сградите са сглобяемо-разглобяеми и при отпаднала необходимост може да бъдат цялостно или частично преместени на друга площадка с минимални щети.

ПРОЕКТ „ОБЩИНСКИ МОДУЛНИ СГРАДИ“ В РАЙОН „КРАСНА ПОЛЯНА“ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

На общински урегулиран поземлен имот с площ от 3460 кв.м са ситуирани три етажни сгради с обща разгъната застроена площ 3350 кв.м.

Сграда 1 се състои от 12 бр. четиристайни и 6 двустайни апартамента. Сграда 2 е идентична със сграда 1. Сграда 3 се състои от 6 четиристайни, 6 тристайни и 3 двустайни апартамента.

Общият брой на апартаментите е 51, в това число 1 тристаен и 2 четиристайни, пригодени за хора с увреждания, разположени на партерния етаж.

Всеки апартамент е с готова модулна баня/wc, оборудвана с необходимите санитарни уреди,



*Проект на чилийския архитект Алесандро Аравена, получил престижната награда Pritzker
Project by Chilean architect Alessandro Aravena, winner of the Pritzker Prize*



*Апартаментни сгради в Алепу, Сирия - ПРОЕКТ
Apartment buildings in Aleppo, Syria - PROJECT*



*Училище в Алепу, Сирия - ПРОЕКТ
School in Aleppo, Syria – PROJECT*



Общежитие на Медицинската академия в Алепу, Сирия - ПРОЕКТ / Aleppo Medical Academy Dormitory, Syria – PROJECT



Общежитие на Медицинската академия в Алепу, Сирия - ПЛАН / Dormitory of the Medical Academy in Aleppo, Syria – PLAN



Общежитие - 153-то Спортно училище (София) / Dormitory - 153rd Sports School, Sofia



*Къща в с. Ветринци, Великотърновско
House in the village of Vetrinitsi, Veliko Tarnovo region*



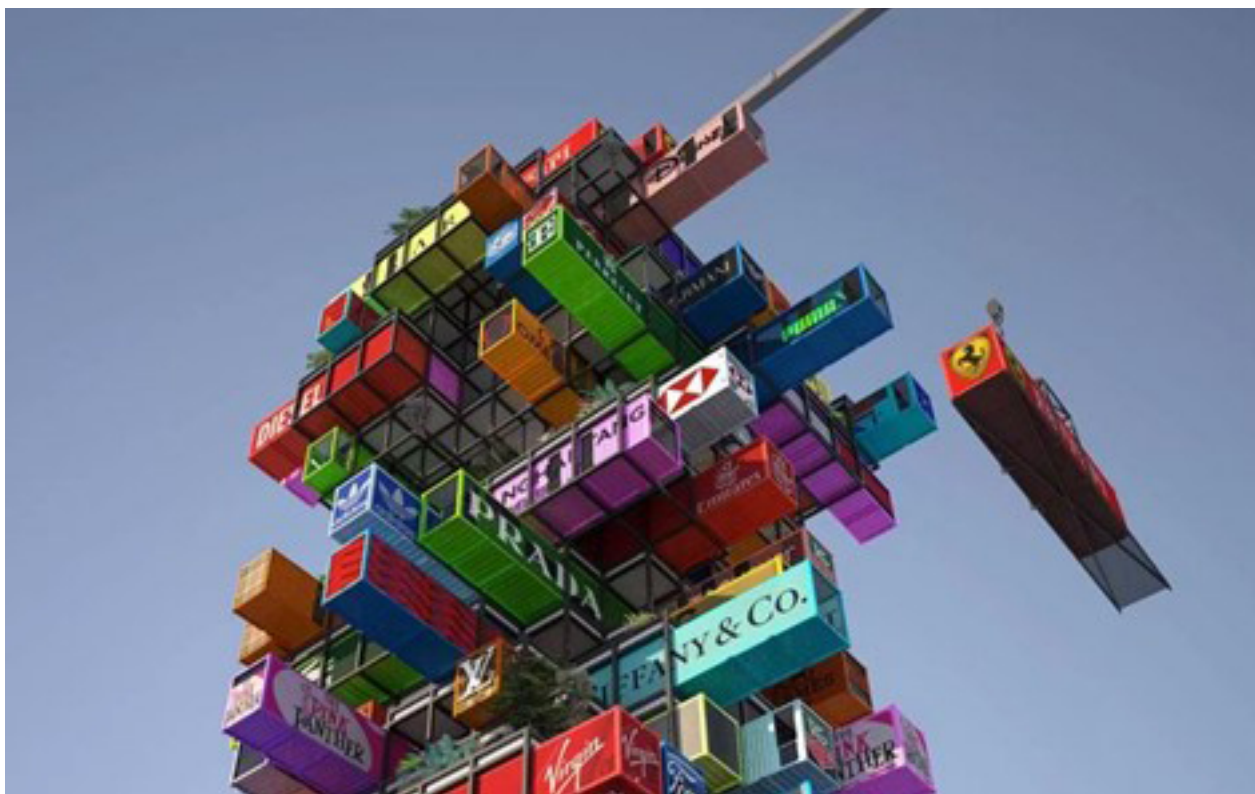
*Къща в с. Пауново - ВИЗУАЛИЗАЦИЯ
House in the village of Paunovo – VISUALIZATION*



*Студентско общежитие - ПРОЕКТ
Student Dormitory – PROJECT*



*Хотел в гр. Созопол - ПРОЕКТ
Hotel in Sozopol – PROJECT*



Концептуален проект за хотел в ХонгКонг
The Academy of Medicine in Aleppo, Syria - PROJECT

смесителни батерии и аксесоари.

Налични са необходимите инсталации (на тапа), за да се монтира кухненски бокс.

Дневното пространство е интегрирано с кухненския бокс и преддверието. Според големината апартаментите са с една, две или три спални. Втората и третата спалня в три и четиристайните жилища са изпълнени като едно общо пространство. То се предоставя без преградни стени, за аранжиране от самите наематели според техните нужди. Считаме, че този елемент на „направи си сам“ ще ангажира наемателите в опазването на предоставените жилища.

СГРАДИТЕ ОТ КОНТЕЙНЕРИ И ЖИЛИЩНАТА ПОЛИТИКА

Далеч съм от мисълта, че сградите от морски контейнери могат да запълнят изцяло липсата на достатъчно социални жилища. При реализацията на проекта във „Факултета“ имаше и съпротива от страна на бъдещите обитатели. Наложих се да обзаведем изцяло едно жилище и да демонстрираме, че независимо от намалените габарити, жилищата са функционални. От друга страна, предвид наемателите, не е оправдано да се предлагат големи жилища. „Социално слабите“ наематели от една определена етническа група плащат нищожен наем (40-50 лева на месец), който изработват на строежите в Германия за един ден!

Разбира се, има и друга категория, предимно мла-

ди хора, които биха се възползвали от възможността да живеят в общинско жилище, без да са социално слаби. В началото на тяхната кариера възможността да придобият собствено жилище с ниските доходи е доста трудно. От другата страна е възможността да наемат евтино контейнерно жилище, което съответства на мобилния им начин на живот. Като илюстрация на горното ви показвам един концептуален проект, където мобилността е доведена до крайност. Историята е следната. На различни дестинации (Ню Йорк, Лондон, Калкута, Шанхай, Хонконг и т.н.) се изграждат кули, със стълбище, асансьори и кулокран, около които могат да се окачат контейнери/жилища. На принципа „голям следва работата“ контейнерите се местят от място на място, докато обитателят кара сърф на Хаваите.

Освен текущото обезпечаване с общински жилища, от контейнери може да се осигурят аварийни жилища за настаняване след природни бедствия и промишлени аварии. Помня земетресението в Стражица, наводнението в Аспарухово, аварията на гара Хитрино и гр. Минаха години, всичко се разми и до ден днешен не е ясно кога и как са компенсирани пострадалите. Може в базите на Гражданска защита или армейски подразделения с отпаднала необходимост да се складират и консервират готови модули, от които много бързо да се сглобят различни конфигурации в зависимост от нуждите. Общините трябва да осигурят подходящи терени и техническата инфраструктура.

BUILDINGS FROM SHIPPING CONTAINERS

DO THEY HAVE A PLACE IN RESIDENTIAL CONSTRUCTION?

Arch. Rumen Parvanov

A Brief History

Shipping containers, originally invented in the 1950s as an efficient means of transporting cargo, soon attracted interest beyond their primary function. In the 1960s and 1970s, various pioneers experimented with adapting shipping containers for residential construction. Buildings of different sizes and purposes were erected in the United Kingdom, the Netherlands, and the United States.

The trend began to grow significantly in 2012, when Todd and Dee Miller in Australia built a new home from containers after their house was destroyed by flooding. Television programs showcasing container houses demonstrated how accessible and affordable it could be to turn a container into a compact home.

The rapid spread of individual container homes in the United States was driven primarily by two factors: the high cost of construction services and more flexible building regulations. Essentially, anyone with basic skills could build an attractive, low-cost home. Unsurprisingly, many architects and designers embraced this opportunity.

Our own experience began with the construction of the Beer Box restaurant in the 'Mladost' residential district of Sofia. Although it is not a residential building, it deserves mention as the first project that gave us valuable hands-on experience. At the same time, I had the chance to explore developments in the Netherlands, the UK, and other European countries.

In the early stages, container-based buildings tended to be simple in form. Later, however, architects grew more ambitious, and despite the limitations imposed by container dimensions, increasingly original and imaginative structures began to emerge.

Where Do We Stand?

Our first residential building was constructed from twelve 40-foot containers. It included two two-room, two four-room, and four three-room apartments, and it currently serves as a student dormitory.

We subsequently built a residential structure for social purposes under the Municipal Modular Buildings project, comprising 51 apartments of various sizes - two-room, three-room, and four-room units.

Over time, we have developed a variety of buildings differing in scale and function: student dormitories, housing for victims of the war in Syria, as well as single-family houses, villas, and bungalows.

Why Containers?

Shipping containers are made of Corten steel, a material highly resistant to weather conditions, which ensures the long lifespan of such buildings.

Approximately 70-80% of construction work is carried out in factory conditions. This shortens implementation time, reduces noise and dust pollution, and minimizes disruption to the surrounding environment.

Container-based buildings are modular and demountable, meaning they can be relocated when needed.

Container Buildings and Housing Policy

While container buildings cannot fully address the shortage of housing, they can help meet the needs of socially vulnerable groups and the homeless. As an illustration, we designed and built a building with 51 apartments for Roma families in the 'Fakulteta' district of the Krasna Polyana area.

In suitable locations, such housing could also be offered to young people - not necessarily disadvantaged but for whose mobile lifestyles make such solutions attractive. One notable example is a conceptual project by a Hong Kong company, proposing towers equipped with detachable, movable container-apartments. Based on the principle „the home follows the work,“ containers can be relocated from place to place.

Beyond municipal housing, containers can also provide emergency accommodation for people affected by natural disasters or industrial accidents.

САНИРАНЕТО КАТО ПРОПУСНАТ ШАНС – ОПИТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И НАЦИОНАЛНАТА ЖИЛИЩНА ПОЛИТИКА

Атанас Ковачев

Арх. Атанас Ковачев завършва архитектура в катедра „Промислени сгради“ през 2002 г. в УАСГ и повече от две десетилетия работи активно в областта на архитектурното проектиране като част от екипа на „Триаксис“ ООД – София. В своята практика той търси яснотата на формата и устойчивия диалог между функционалност и човешко присъствие. Вярва, че сградите са тялото, а човекът е тяхната душа – идея, която определя неговия професионален почерк: балансиран, премерен и насочен към човека и средата, в която живее.

От 2008 година активно се занимава с професионалните организации и към момента е член на Контролния съвет на Съюза на архитектите в България (САБ) и член на Управителния съвет на Камарата на архитектите в България (КАБ). Активно работи за уеднавяване на административната практика в България, допринасяйки за по-ефективна и прозрачна регулация на архитектурната професия.



Въведение: какво означава „саниране“

Думата „саниране“ идва от латинския глагол *sanare*, който означава „лекувам, изцелявам, възстановявам здравето“. Аналогията е красноречива – както лекарят „санира“ здравето на човек, така инженерите и архитектите „санират“ сградата, за да я направят:

- по-безопасна;
- по-енергийно ефективна;
- по-удобна за обитаване.

На практика санирането представлява комплексен процес, включващ:

- топлоизолация на фасади, покриви и полове;
- смяна на дограма с енергийно ефективна;
- подобряване на отоплителни, водопроводни и електрически инсталации;
- укрепване на конструкцията при необходимост;
- модернизирание на общи части като стълбища, входи и асансьори;
- освежаване на външния вид;
- често и подмяна на асансьорната уредба.

С други думи – „саниране“ не е козметичен ремонт с изолация и боя, а **комплексна рехабилитация за удължаване живота на сградата и намаляване на разходите за поддръжка и енергия.**

Исторически контекст: първите опити на Столична община

През 2012 Столична община стартира обществена поръчка №00087-2012-0053 „Изработване на типов проект за рехабилитация и саниране на едропанелни жилищни сгради (ЕПЖС) в пет самостоятелно обособени позиции“. Тя приключи успешно и заложи основата на един по-мащабен замисъл.

През 2015 бе обявена следващата ключова стъпка – обществена поръчка №00087-2015-0006 „Изработване на технически инвестиционни проекти за саниране на многофамилни жилищни сгради, построени по индустриален способ, и адаптиране на общинските типови проекти за рехабилитация и саниране на ЕПЖС към конкретни секции“.

Обемът бе впечатляващ: около **2 000 000 м² разгъната застроена площ**, с прогнозен бюджет за

проектиране от 15 млн. лв. или около 7,5 лв./м² (3,84 евро/м²). Това бе една от най-мощните общински инициативи в сферата на санирането в България.

Какво предвиждаше рамковата поръчка

Концепцията бе двуетапна:

1. **Изработване на типови проекти** – създаване на ясни, детайлни и унифицирани решения, приложими към различни сгради.
2. **Рамкови споразумения** – сключване с до 15 изпълнители, които поетапно да адаптират проектите и да реализират обновяването.

Ключово предимство бе, че техническите проекти включваха не само изолации и дограми, а и **подмяна на основните трасета на електрическата, отоплителната и водопроводната инсталация**, както и система за **последващо измерване на потреблението**. Това щеше да позволи реална оценка на ефекта от мерките.

Проблемът: „инженеринг“ вместо предварително проектиране

Макар първият етап да се реализира успешно, вторият не бе изпълнен. Причината – Министерството на регионалното развитие, с министър Лиляна Павлова, обяви, че националната програма за саниране ще се изпълнява по модела **инженеринг** (проектиране и строителство в единна поръчка).

Разликата е съществена:

- При **предварителното проектиране** възложителят има независима техническа база и провежда търг за строителство. Контролът върху решенията и разходите е по-голям.

- При **инженеринга** проектът и строежът се правят от един и същ изпълнител, което ускорява процеса, но често води до компромиси с качеството и прозрачността.

Аналогията с медицината е показателна: Вместо пациентът първо да получи точна диагноза и план за лечение, „инженерингът“ изпраща лекар с чанта, който на място решава как да лекува – според собствения си опит и наличните медикаменти. В резултат терапията може да е бърза, но не непременно най-адекватна.

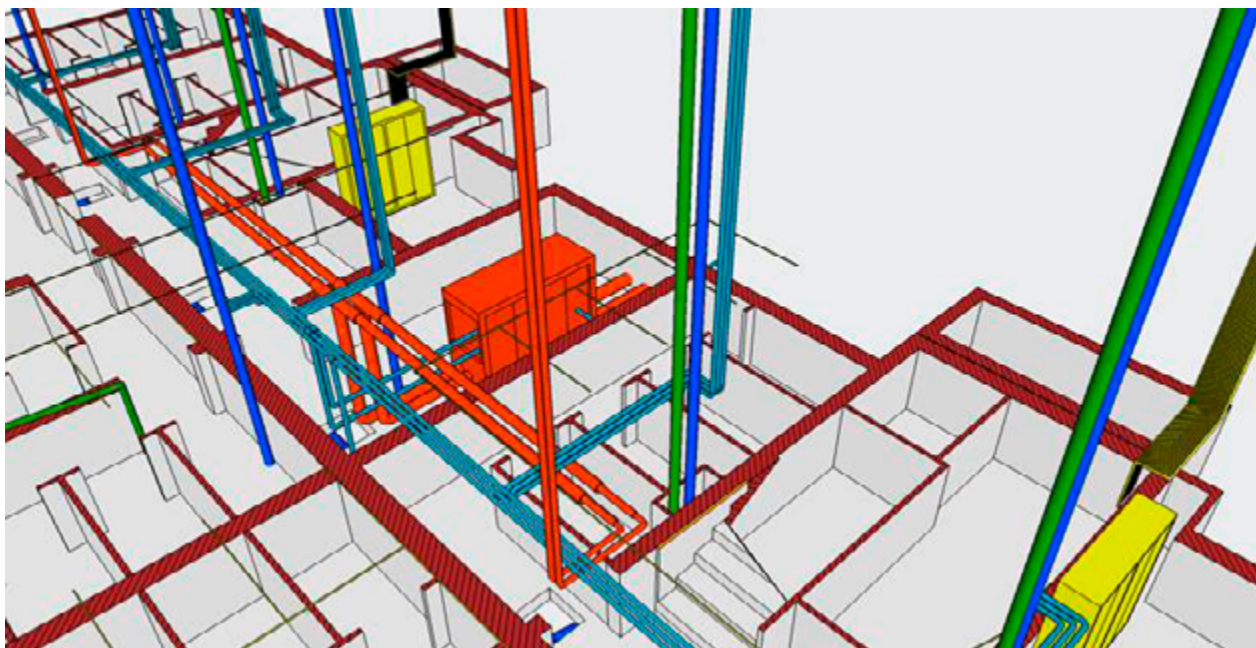
Казусът „Земляне“: системата БС-2-64/68

За да се разбере мащабът на предизвикателството, можем да разгледаме системата **„Земляне“ БС-2-64/68**, използвана масово в София между 1965 и 1977.

Това са безскелетно-панелни сгради с клетъчна схема и унифицирани елементи. Жилищата варират от едностайни до четиристайни, със санитарни възли и стълбищни клетки с асансьор и сметопровод. Конструктивната височина е 2,70 м, а изчисленията са за VIII сеизмична степен.

През годините по тези блокове не са правени значителни ремонти. Проектните решения от 2015 предвиждаха:

Саниране на инженерни мрежи / Renovation of engineering networks





Външно саниране - примерна визия / Exterior renovation - sample vision

- пълна топлоизолация на фасадите и покривите;
- остъкляване на северни балкони и архитектурно третиране на южни фасади;
- подмяна на отоплителна система (тип Тихелман) с ново етажно разпределение и индивидуално отчитане;
- изграждане на ново главно електрическо табло;
- ремонт на покриви и сутеренни разводки;
- подмяна на щрангове за ВиК;
- подобрения в стълбищните клетки (изолация, настилки, паранети).

С други думи, проектите щяха да превърнат остарелите блокове в модернизирани сгради, съответстващи на съвременните стандарти.

Национален контекст и цели до 2050 г.

Към момента едва 7% от обитаемите жилищни сгради (построени след 2010 или вече обновени) отговарят на съвременните изисквания за енергийна ефективност.

Съгласно „Дългосрочната национална стратегия за обновяване на националния сграден фонд до 2050 г.“:

- 90% от необновените сгради са в най-лошите енергийни класове E, F и G;
- целта е обновяване на **19 млн. м² жилищна площ до 2030 г.**, с минимум 30% спестяване на първична енергия;
- очакван ефект до 2026: намаляване на годишното потребление на първична енергия с **405 GWh** и редукция на емисиите с **79 ktCO₂**.

Заклучение: пропуснатата възможност

Рамковата поръчка на Столична община от 2015 г. можеше да осигури **проектна готовност за 2 000 000 м² РЗП**. Това щеше да бъде стратегически ресурс – база за прозрачно възлагане на строителство, ясни разчети за ефекта от мерките и дългосрочно планиране на обновяването.

Вместо това бе избран моделът „инженеринг“, който донесе краткосрочна оперативност, но лиши процеса от устойчивост, прозрачност и измеримост.

Ясният извод е, че **пропуснахме шанса за реална проектна готовност** – шанс, който би позволил днес да сме значително по-близо до националните и европейските цели за енергийна ефективност и обновяване на жилищния фонд.

RENOVATION AS A MISSED OPPORTUNITY - THE EXPERIENCE OF SOFIA MUNICIPALITY AND NATIONAL HOUSING POLICY

Arch. Atanas Kovachev

In 2012, Sofia Municipality successfully developed **standardized renovation projects** for large-panel residential buildings. The next step, in 2015, was a major public procurement covering approximately **2 million m² of gross floor area**, with a design budget of 15 million BGN (~€3.84/m²). The plan included framework agreements with up to 15 contractors to adapt standardized projects and implement the renovations.

The projects aimed not only at insulation and window replacement, but also **replacement of electrical, water, and heating systems**, including metering for actual energy consumption – ensuring measurable results.

What Went Wrong

The first phase – developing standardized projects – was successful. The second phase, however, was never implemented, because the Ministry of Regional Development, under Minister Lilyana Pavlova, decided to apply the **engineering model**, where design and construction are handled by a single contractor. This sped up the process but compromised transparency and quality. The medical analogy is clear: instead of a precise diagnosis and treatment plan, the patient receives ad hoc care.

Case Study: the „Zemlyane“ System

Many panel buildings in Sofia follow the BC-2-64/68 standard. The projects envisioned complete renovation, replacement of utilities, roof repairs, upgraded stairwells, and facade improvements – essentially modernizing these buildings to current standards.

National Goals

Currently, only 7% of residential buildings meet modern energy-efficiency standards, while 90% fall into classes E, F, and G. The national strategy aims to renovate 19 million m² by 2030, achieving at least **30% primary energy savings** and significant reductions in emissions.

Conclusion

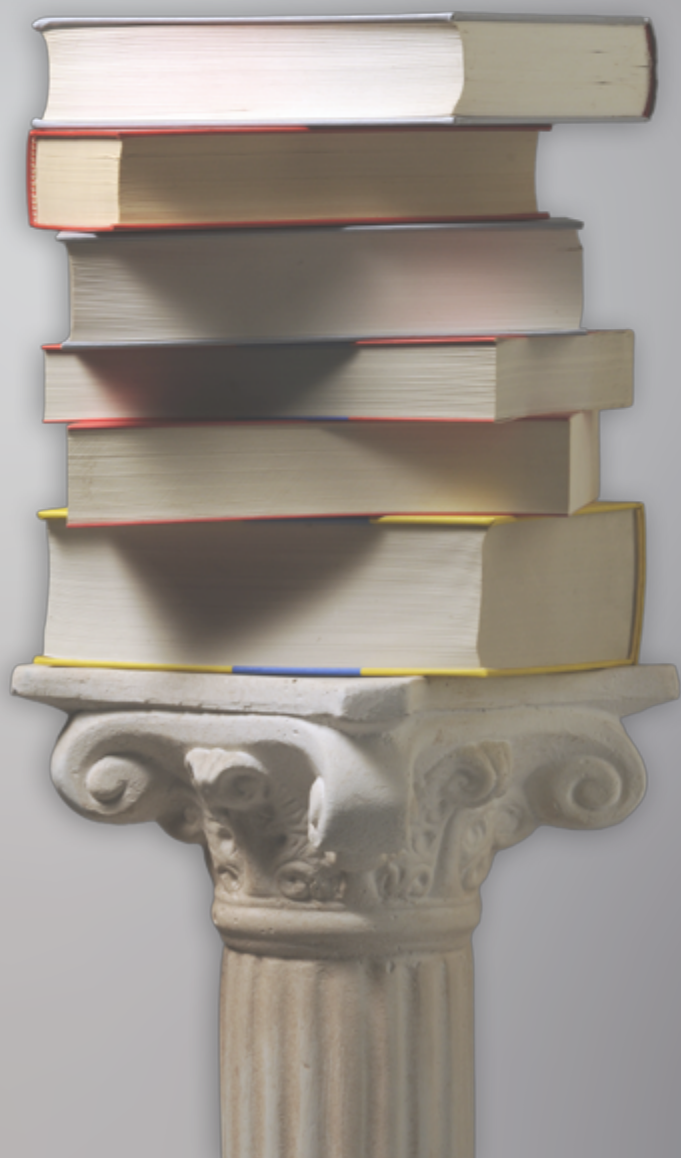
The 2015 municipal procurement could have provided **ready-to-implement projects for 2 million m²**, ensuring cost transparency, quality control, and measurable outcomes. Instead, the engineering model was chosen – delivering short-term speed, but lacking long-term sustainability and accountability.

The clear conclusion: we missed a strategic opportunity to create a project-ready foundation for residential renovation – a chance that would have brought us closer to EU goals and a higher-quality urban environment.



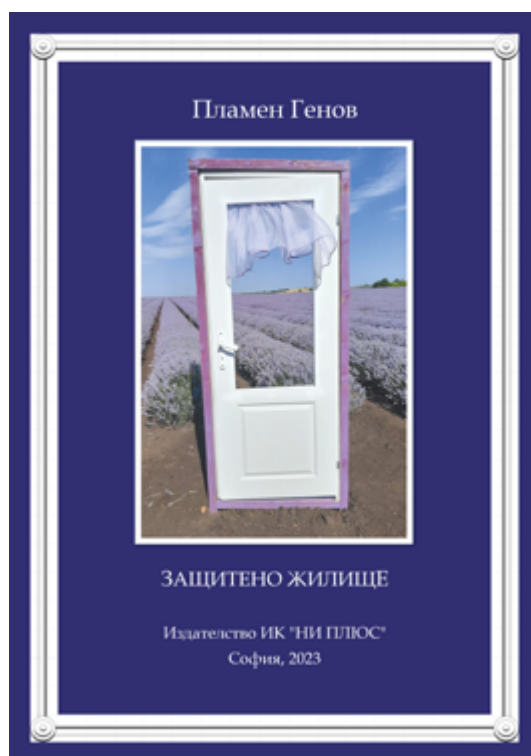
КНИГОПИС

д-р арх. Пламен Генов
Иван Христов
Венелин Бараков
арх. Евгения Кукушева



МОНОГРАФИЯТА "ЗАЩИТЕНОТО ЖИЛИЩЕ"

Пламен Генов



Строителството на защитени жилища в Р България е представено като още един начин за предотвратяване на социални и психологически проблеми, възникнали на основата на институционалния синдром, при който хората, пребиваващи в институции, се лишават от независимост и отговорност до точка, след която им е невъзможно да се приспособят към независим живот, и стават предразположени към психически заболявания. В този смисъл в монографията за пръв път в Р България в цялост е представена с текст, графика и фотоснимки, социалната услуга в общността „Защитено жилище“ - алтернатива на институционалната грижа.

Монографията съдържа литературен анализ; констатации от посещение на място; архитектурно-функционални решения; норми за про-

ектиране; указания за проектиране; графични модели. Монографията е написана на език, позволяващ да бъде четена не само от архитекти и хора на изкуствата, дизайна и занаятите, от студенти и преподаватели, но и от съдебни експерти и консултанти, социолози и социални работници, психолози и психиатри, от общински и държавни служители и хора неспециалисти, които се интересуват от темата.

Авторът на книгата о.з. подполковник г-р арх. Пламен Генов е Председател на дружество ПРО-НО към ССА, САБ и Председател на Клуба на военните архитекти и инженери към Столичния съвет на Съюза на офицерите и сержантите от запаса и резерва. Към момента е преподавател и помощник-ректор във Висшето строително училище "Любен Каравелов", гр. София.

КОЛЮ ФИЧЕТО – БЪЛГАРСКИЯТ СТРОИТЕЛЕН ГЕНИЙ

Иван Христов



През 2025 г. се навършват 225 години от рождението на Никола Иванов Фичев – един от най-известните майстори-строители в Югоизточна Европа през XIX в., чието творчество го нарежда сред основоположниците на българската национална архитектура.

Два века талантът на Уста Колю Фичето е високо и постоянно ценен и уважаван. Съвременниците го титулуват Първوماйстор; Османската империя му дава орден, пари и имот; новата българска власт го признава за архитект, поколенията – за строителен гений. Европейски учени пътешественици съобщават с респект за неговата „най-съвършена хидротехническа постройка“ на Балканския полуостров – Беленския мост.

225-ата годишнина е повод и възможност да се продължат, обогатят и осъвременят многобройните във времето инициативи, като се придаде национално измерение и европейска значимост на несекуващия интерес и преклонение пред гения, създал емблематични за Възраждане-

то мостове, сгради, черкви, кули, камбанарии и чешми в българските земи и крайдунавските области на Румъния.

Албумът „Колю Фичето. Българският строителен гений“, посветен на биографията и творчеството на Първوماйстор Никола Фичев, представя всички значими паметници, построени от Колю Фичето и представя Майстора в дълбочина, чрез малко познати страни от неговата творческа дейност – резбарството и скулптурата. Текстовете са дело на музейните специалисти д-р Венелин Бараков и Стилияна Топалова-Марчовска, част от снимките са подбрани от архива на ИМ – Дряново, а останалите са заснети от екипа на Дестинация Дряново.

Книгата се издава в партньорство с вестник „Строител“ и с финансовата подкрепа на Камарата на строителите в България. Изданието е двуезично, луксозно и богато илюстрирано, с твърди корици.

(НЕ)ПОЗНАТИЯТ КОЛЮ ФИЧЕТО (1800 – 1881)

Венелин Бараков



Книгата **„(Не)познатият Колю Фичето (1800 – 1881). Строителният колос на Възраждането“** е издание на Исторически музей – Дряново и излиза с финансовата подкрепа на Съюза на архитектите в България по повод 225-годишнината от рождението на големия строител.

Колю Фичето постепенно изгражда своя стил и индивидуализъм. Той има афинитет не към суровите плоски структури, а към гладките, вълнообразни и извити линии. С въведените от него двойна кобилична линия на корнизата и ломбардски арки от тухли по фасадите на храмовете се постига онзи синтез между българското наследство на Средновековието и новата българска ренесансова архитектура, която си поставя важни обществени задачи – да утвърди духовното състояние на българите и да издигне националното им самочувствие. Колю Фичето успява. Той се превръща в строителят на Дунавския вилает. От него се черпят идеи, инженерни конструкции, форми и обеми. Учениците му подражават и всеки се стреми да достигне зададените стандарти в строителството. Това е мощно движение за обновление на българската архитектура от средата и втората половина на XIX в., в чиито редици Колю Фичето заема челно място.

Предпочитаната църква от Колю Фичето, като план и композиция, е псевдобазиликата – най-разпространената форма на църква през Възраждането. В псевдобазиликата осветлението не идва от повдигнатия централен кораб, както в класическата базилика, а от страни – от прозорците по надлъжните и напречните страни на сградата. Фичев намира решение, като поставя прозорците на два реда или по-високо и така създава необходимото осветление за храма. Формата на псевдобазиликата е допълнена освен със задължителните олтарни пространства, наос и нартекс, – с куполи над наоса и камбанарии над нартекса. Най-голямата промяна в сравнение с предходните векове е направена по фасадите на Фичевите църкви. Те са пластично третираны с арки от тухли, което нарушава монотонната каменна зидария на храмовете. Промени има и във вътрешността на църквите – там изкуството на Българското възрождение се проявява в пълния си блясък.

Къщите, построени от Никола Фичев, показват удивителния синкретизъм между традиционните български севернобалкански жилища и бароквата архитектура, заимствана чрез посредничеството на Османската империя. Фичев остава верен на традицията и използва широко разпространената жилищна архитектура с еркери. Еркерите обаче са представени по нов начин – не чрез дървени греди върху дървени конзоли, а чрез вълнообразен, пластично оформен корниз, който се среща толкова често в построените от него църкви. Разлики има и в покритието на покрива, ширината на стрехите и външната декоративна обшивка. Майсторът е построил десетки къщи, но само няколко са запазени.

Камбанариите на Никола Фичев са смело и новаторско решение за епохата на Българското възрождение. Камбанариите, забранени от Османската империя до началото на XIX в., за да не засенчват минаретата на джамии, са широко разпространени едва след двата реформаторски акта на султаните – Полхан Хатишериф от 1839 г. и Хатихумаюн от 1856 г. След тях на християните в империята се дава правото да строят камбанарии и куполи, което е признание за самостоятелното религиозно развитие на православните в империята. През 50-те и 70-те години настъпва истински бум в строителството на църкви и камбанарии. Колю Фичето въвежда камбанарията като елемент от своите църкви – той е един от новаторите в това отношение – и я вписва или в обема на храма, или като самостоятелен обем в двора на църквите.

Мостовите, построени от Никола Фичев, показват удивителни планови и строителни особености, начин на изграждане и форма. Корените на това строителство са както в Османската империя, така и във времето, когато се появяват основните строителни техники, строителни конструкции, архитектурни детайли – римската строителна култура. Никола Фичев издига възрожденското мостостроителство до висота – неговият шедьовър при гр. Бяла остава ненадминат в целия Дунавски вилает.

ДЕШИФРИРАНЕ НА ИСТОРИЯТА ПРИ ОПАЗВАНЕ НА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО

Евгения Кукушева



Първата научна конференция по проблемите на дейността за опазване на недвижимото културно наследство на България беше организирана съвместно от Българския национален комитет на ИКОМОС и дружество „Архитектурно наследство“ към Съюза на архитектите в България. Конференцията, проведена на 31 октомври и 1 ноември 2023 година, беше под надслов „100 години от рождението на проф. арх. Пею Бербенлиев“, чийто живот и дейност бяха посветени на създаване на стройната система за опазване на недвижимото културно наследство в България с териториална и юридическа защита.

Проф. арх. Бербенлиев е сред основателите на международната организация на ИКОМОС през 1965 г. Той е първият председател на Българския национален комитет на ИКОМОС, участник в изработването и приемането на Венецианската харта. В периода 1963 – 1973 г., като директор на Националния институт за паметниците на културата (НИПК), допринася за всеобхватното развитие на системата за опазване на българското недвижимо културно наследство, основана на челната световна теория за проучване, документиране, консервация, реставрация и адаптация на паметниците на културата. Проф. Бербенлиев участва активно в създаване на документите за юридическата им защита. Като преподавател във Висшия инженерно-строителен институт (ВИСИ), сега Университет за архитектура строителство и геодезия (УАСГ), той поставя основите на ново направление в архитектурното образование – „Опазване на архитектурното наследство“.

Всеки от участниците с доклади в научната конференция даде приноса си със свой поглед,

споделени знания и опит по различни проблеми и перспективите за усъвършенстване на дейността „Опазване на недвижимото културно наследство в България“, както и запознаване със световните достижения.

В конференцията бяха засегнати основни теми, третиращи изучаването, съхраняването и популяризирането на културните ценности като:

- съвременни подходи за изучаване и опазване на културното наследство;
- управление на опазването на културното наследство;
- интердисциплинарност и взаимодействие между институции и организации;
- приобщаване на обществото в опазването на културното наследство;
- визия за опазване на културното наследство в България;
- възможности за дешифриране на историята в урбанизирана среда;
- предизвикателства пред законодателството, свързани с териториалната защита на недвижимото културно наследство;
- образование за опазване на културното наследство;
- дигитализация на културното наследство.

Издаването на сборника с докладите от конференцията стана възможно благодарение на безвъзмездната работа на арх. Евгения Кукушева – отговорен редактор, проф. д. изк. Юлия Вълева и доц. д-р Ива Досева – научни редактори, с финансовата подкрепа на Съюза на архитектите в България.



ГОДИШНИНИ

проф. г-р арх. Валери Иванов

доц. арх. Йордан Търсанков

проф. г-р арх. Минчо Ненчев

доц. г-р арх. Ясен Кьосев

гл. ас. г-р урб. Виргиния Симеонова

доц. г-р арх. Милена Ташева-Петрова

г-р Боряна Вълчанова

ЖИВОТ, ПОСВЕТЕН НА ГРАДОУСТРОЙСТВОТО, АРХИТЕКТУРАТА И СТУДЕНТИТЕ

Йордан Търсанков
Валери Иванов



проф. арх. Иван Никифоров, д.а.н.

През 2024 г. проф. арх. Иван Никифоров, д.а.н., навърши 90 години. Шейсет и пет от тях той е посветил на градоустройството в България. Със своята ерудиция, авторитет и иновативност той задава посоките в развитието на българската градоустройствена теория и практика. Във всеки един от проектите, които той е разработвал заедно с ръководените от него екипи, има нещо ново, което показва възможности за развитие. Проф. Никифоров е пример за това как свързването на теорията с практиката води до откриване на нови хоризонти за развитие.

Началото

Роден е на 14 август 1934 г. в село Марян, разположено в китната долина на Еленската община. Родителите му са учители, активни обществени и читалищни дейци. През тези години е още

жив възрожденският дух, характерен за Еленския край, сред който малкият Иван израства. Посетеният му житейски път, посветен на изграждане на градовете и на поколения млади архитекти и урбанисти, изглежда предопределен от средата, в която е роден, живее и израства. А тази среда го насърчава към упорит труд, любознателност и стремеж за откривателство на нови хоризонти.

Завършва блестящо гимназията в гр. Елена със златен медал и през 1952 г. е приет за студент по архитектура в Софийската политехника. През 1958 г. завършва с отличие висшето си образование с проект „Градоустройствено решение на центъра на София“. Още с дипломния си проект младият архитект Иван Никифоров заявява своето предпочитание към градоустройството, и то към мащабните градоустройствени проблеми, пред които е изправена

по това време българската градоустройствена теория и практика.

През 1962 г. започва нов етап в неговия професионален път. След успешно представяне на конкурс той е избран за аспирант (докторант) в катедра „Градоустройство“ на ИСИ (сега УАСГ). Защищава първата си докторска теза през 1967 г. и след спечелен конкурс е избран за редовен асистент в катедрата. През 1974 г. е избран за доцент. През 1980 г. защитава втория си докторат за „доктор на архитектурните науки“ (г.а.н.). През 1984 г. е избран за професор. Така за период от 32 години той извървява пътя от студент първокурсник до професор.

Представата, че проф. Никифоров през тези 32 години се е занимавал единствено със своето академично израстване, е погрешна. По-скоро това изглеждаше, че става „между другото“. А другото беше изключително разнообразни дейности: преподавателска работа, проектиране, научни изследвания, административна дейност и др.

Преподавателска дейност

Проф. Иван Никифоров е допринесъл за професионалното формиране на поколения български архитекти, работещи успешно в архитектурната и градоустройствената практика, науката и образованието.

Преподавателската му дейност може да се очертая в следните основни направления:

- лекционни курсове по *История на градоустройството*, *Градоустройство* и *Планиране и архитектура на населените места (ПАНМ)*;
- ръководство на учебни курсове и дипломни проекти;
- ръководство на докторанти.

Неговите лекционни курсове по *История на градоустройството* и *Градоустройство* си остават еталон за задълбочено, качествено, увлекателно, атрактивно и с много любов към студентите представяне на историята, теорията и практиката на градоустройството.

Ръководените от него курсове и дипломни проекти се отличават с високи композиционни, обемно-пространствени, функционални и естетически качества.

Полезна практика, която проф. Никифоров прилагаше, беше привличането на студенти, които проявяват интерес към градоустройството, в екипите, с които той разработваше конкурсни и експериментални градоустройствени проекти. Обичайна практика беше тези проекти да прерастват в курсове и дипломни задачи. Това стимулираше студентите да работят с повече желание и ентузиазъм и да постигат по-добри резултати. А и студентите се приучаваха да работят в екип, което е особено полезно за бъдещата им работа.

Ръководството на докторанти беше другата област на неговата преподавателска дейност.

По-голямата част от докторантите бяха чужденци, които по-късно станаха изявени професионалисти и преподаватели във висшите училища и университети в страните си.

Незабравим спомен в паметта на студентите оставяха летните ателиета, които организираше в гр. Елена, в ателието на 22-рия етаж в жк „Дианабад“ или в зали 301 и 908 на УАСГ.

Към преподавателската дейност на проф. Никифоров трябва да прибавим и учебниците по *Градоустройство*, по *История на градоустройството* и по *ПАНМ*, които той написа за студентите по архитектура, урбанизъм и геодезия. Те и досега си остават най-всеобхватният информационен източник в изучаването на градоустройствената теория и практика.

Проф. Никифоров има важна роля за разработването на учебните програми по *Архитектура* и утвърждаването им в НБУ (Нов български университет) и ВСУ (Варненски свободен университет). Така се създаде конкурентна среда в образованието по архитектура у нас.

Преподавателската дейност на проф. Никифоров е пряко свързана и с административните му заетости в управлението на Архитектурния факултет и катедра „Градоустройство“. След проф. Любен Тонев, проф. Иван Никифоров е бил най-дълго ръководител на катедрата – в продължение на 3 мандата, и декан на Архитектурния факултет – 2 мандата. През тези години бяха реализирани най-активните контакти на Архитектурния факултет и катедра „Градоустройство“ със западноевропейски училища по архитектура и урбанизъм.

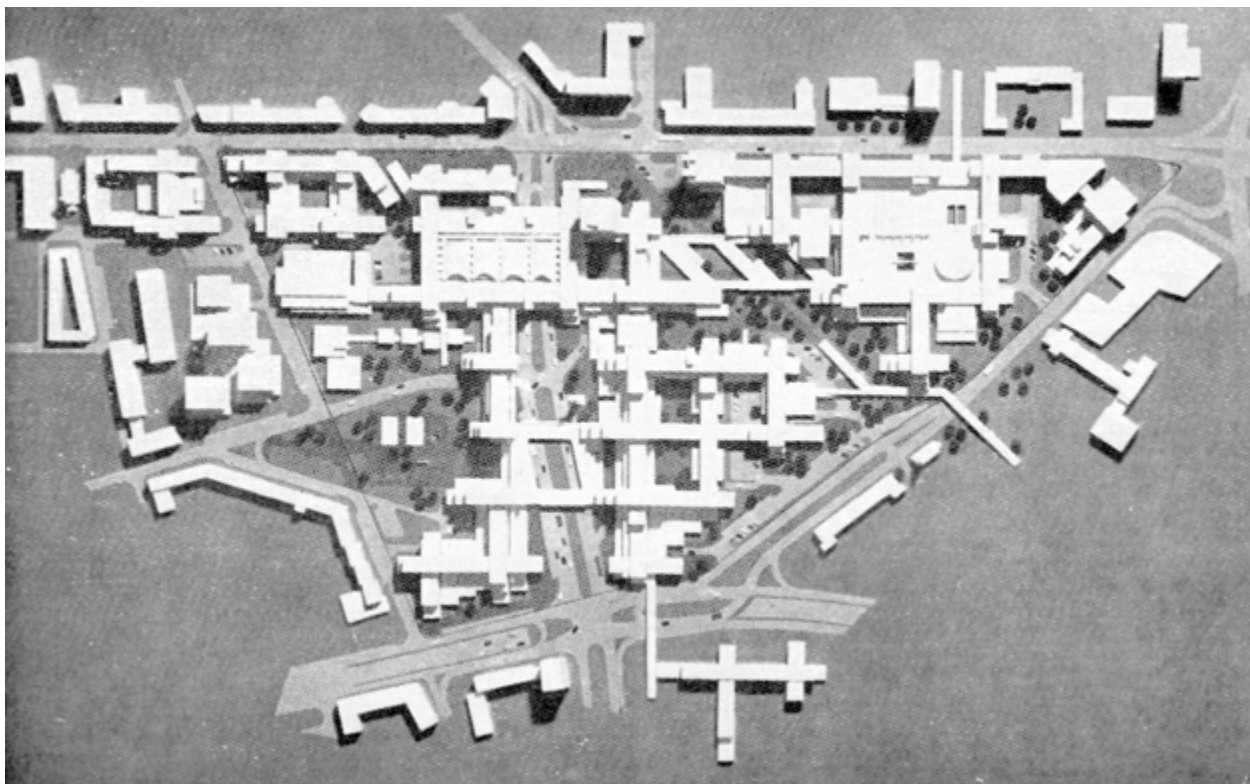
По време на съвместната работа по програма „Темпус“ на ЕС с училищата по архитектура в Бордо, Брюксел, Венеция и София десетки български студенти имаха възможност да се обучават по един семестър в смесени интернационални групи в тези градове. Това помогна да се синхронизират българските учебни програми с програмите на училищата от ЕС. В резултат на това сътрудничество българските дипломи по архитектура, издадени от УАСГ, бяха признати във Франция, а след това и в целия ЕС.

Като декан на Архитектурния факултет проф. Никифоров активно участва в разработването на учебните програми за новата специалност „Урбанизъм“ и допринесе за нейното своевременно разкриване в катедра „Градоустройство“ на УАСГ.

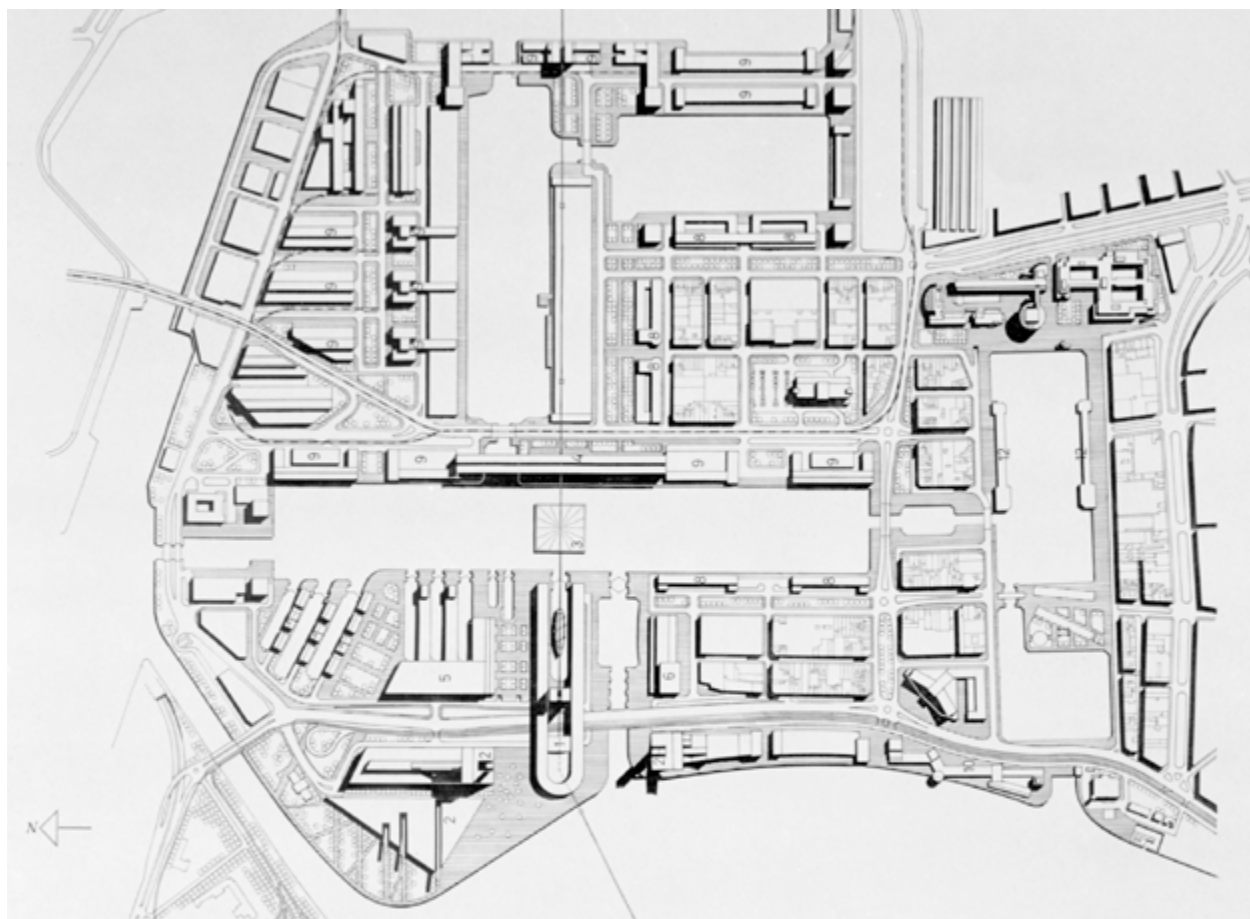
Проектантска дейност

Краят на 50-те години на XX в. е повратен момент за българската архитектура и градоустройство. Отминал е периодът на псевдокласическата архитектура и градоустройство. Полът на модернизма от Западна Европа е достигнал и до България.

С промените в общественно-политическата и икономическата система в страната се ин-



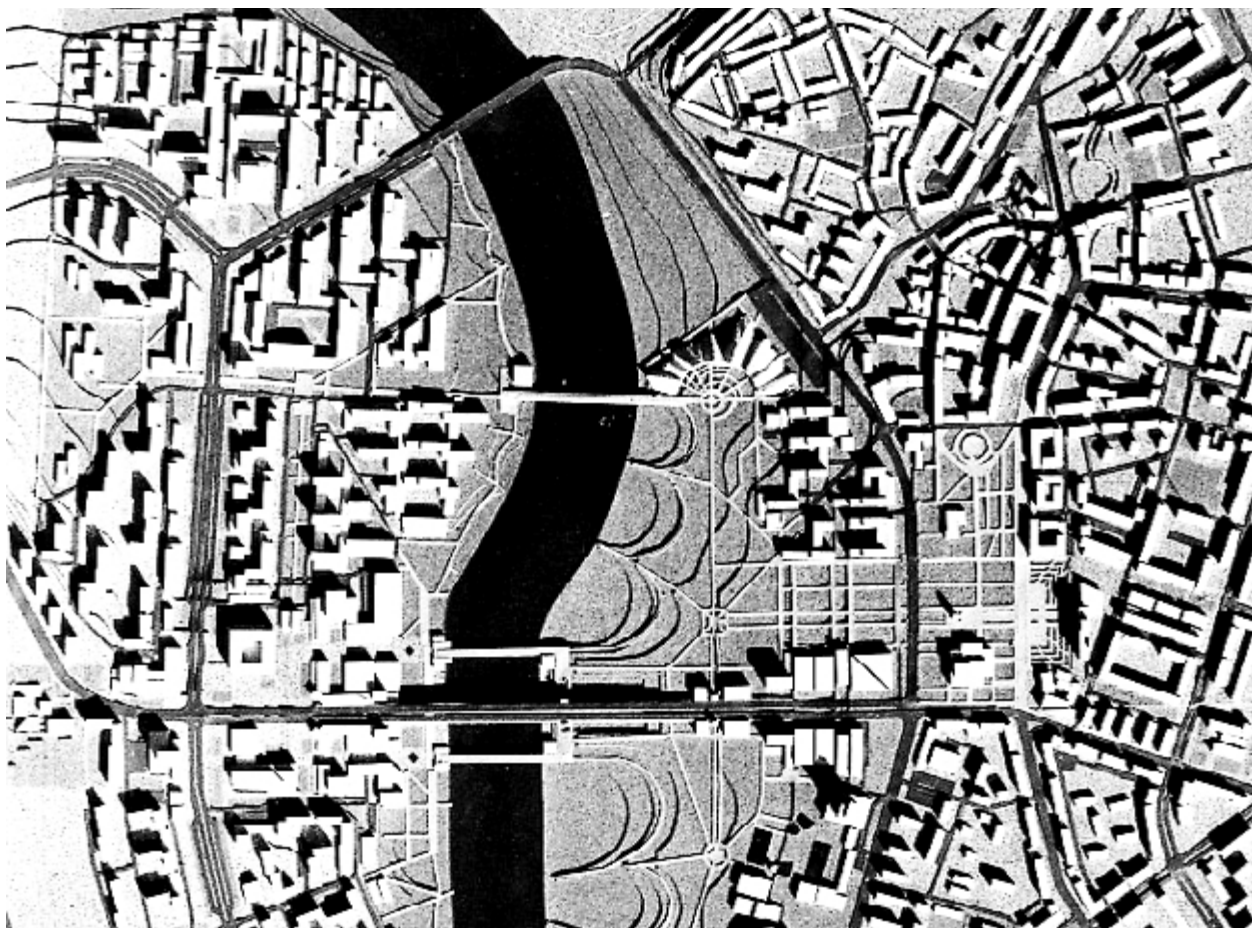
Центърът на Карлсруе – конкурс 1969 г. – автори архитектите Е. Зидаров, И. Никифоров, А. Стоичков и Т. Кръстев
 The Center of Karlsruhe – competition 1969 – authors architects E. Zidarov, I., Nikiforov, A. Stoichkov and T. Krastev



Антверпен – „Старите докове“ – конкурс 1990 г. – р-л екип арх. И. Никифоров
 Antwerp - "The Old Docks" - competition 1990 - team led by arch. I. Nikiforov



Бургас – жк „Крайморие“ – р-л екип проф. арх. И. Никифоров
 Burgas - residential area "Kraimorie" - district team arch. I. Nikiforov



Кърджали – Новият център – р-л екип арх. И. Никифоров / Kardzhali – The New Center – team led by Arch. I. Nikiforov

тензифицират урбанизационните процеси. Градовете бързо нарастват за сметка на селата. Необходимостта от жилища в градовете рязко се увеличава. Започва проектирането и изграждането на нови жилищни комплекси предимно на незастроени терени. Като че ли съдбата е предопределила младият архитект Иван Никифоров да бъде „в точното време на точното място“. Той е на работа в Пловдивската проектантска организация в групата на арх. Иван Попов. С него разработват проекта за жилищен комплекс „Втора Каменица“ в Пловдив, а с арх. Велчо Велчев – жк „Пазарището“. Скоро тези жилищни комплекси са реализирани.

В този първи период от професионалното развитие на арх. Никифоров се проявява неговият вечно търсещ, неспокоен творчески дух, намерил най-добро реализиране в градоустройствените конкурси. Още с първото си участие в конкурса за „Градоустройствено решение на центъра на гр. Кърджали“ той печели първата премия. Този успех окончателно трасира бъдещата професионална ориентация на арх. Никифоров в полето на градоустройственото проектиране. Тук той обхваща почти всички негови разновидности, включващи градоустройствени решения на: централни градски части – градски и районни центрове, жилищни комплекси, пешеходни улици и площади, градски паркове, общи и подробни устройствени планове.

Особена група са конкурсните проекти за чужбина: „Проект за центъра на Карлсруе“, спечелил II премия, разработен в проектантски екип с арх. Евгени Зидаров, проф. арх. Асен Стоичков и арх. Тодор Кръстев; проект „Старите докове“ – Антверпен (Белгия) – 9 място; „Нов правителствен център в Берлин; ОУП и ПРЗ на град Кабинда (НР Ангола) (тук е ръководител на екипа на „Техноекспортстрой“) и др. Тези проекти показват един овладян професионализъм на световно равнище в областта на градоустройството и самочувствие с покритие да се излезе на световната градоустройствена сцена, за което говорят и постигнатите резултати.

В края на 70-те и особено през 80-те години на XX в. катедра „Градоустройство“ се беше доказала като истинска експериментална лаборатория в областта на градоустройството за МСА (Министерството на строежите и архитектурата) и за МОН (Министерството на образованието и науката). На нея се възлагаше разработването на експериментални проекти, с които се изследваха различни градоустройствени проблеми и се търсеха ефективни решения за тяхното преодоляване. Проф. Никифоров беше двигателят и организаторът на тези проекти.

Всички градоустройствени проекти, разработвани от проф. Никифоров, са спечелени в национални конкурси и след това възложени за окончателно завършване.

От многобройните градоустройствени проекти, разработени от проектантски екипи, ръко-

водени от проф. Никифоров, ще посоча няколко, които са новаторски за времето си и трасират нови насоки за развитие на българското градоустройство:

Жк „Чародейка“, Русе, е първият проект за жилищен комплекс у нас, разработен в средата на 70-те години на XX в., който предлага различна от традиционната за този период свободна планировка на градоустройствената структура. Този проект се характеризира с:

- пластично решение на интегрална жилищна структура, подчинено на 120° свързване на обемите и интегриране на жилищните с обществените функции във височина;

- богато озеленяване на територията, отчитайки характерните форми на релефа;

- разнообразно по своя характер жилищно застрояване – секционнo, галерийно, редово и пунктово.

В този проект се чувстваха някои влияния на западноевропейското градоустройство и най-вече от проектите на арх. Жорж Кандилис. Но в проекта за жк „Чародейка“ тези влияния са пречупени през българския опит и адаптирани за българските технологични възможности. Този проект не беше реализиран, но оказва влияние през следващите години за разчупване на схематичните градоустройствени решения, които господстваха по това време у нас.

Жк „Крайморие“, Бургас, е може би най-емблематичният проект за проф. Никифоров и за ръководения от него екип. По своята същност проектът представлява един нов град за 70 хил. обитатели, южно от Бургас. Проектът е разработван през 80-те години на XX в. По това време започна да назрява недоволство от еднообразните схематични градоустройствени решения, прилагани при изграждането на жилищните комплекси в големите градове. Тези години се характеризираха с опити да се преосмислят съществуващите градоустройствени практики. Постмодерното градоустройство и архитектура набираха скорост в западноевропейските страни и особено в САЩ. В тези условия се роди проектът за жк „Крайморие“ В него са интегрирани положителните качества на „свободната планировка“ с интерпретирана по модерен начин „улично-кварталната структура“ на класическия град. Този проект беше сътворен благодарение на задълбочените познания в областта на историята и теорията на градоустройството, които несъмнено притежава проф. Никифоров.

За съжаление, настъпилите промени в обществено-политическата и икономическата система в България провалиха неговото реализиране. Но проектът беше високо оценен от българската и от международната архитектурна общност и получи Голямата награда на Световното биенале по архитектура в София.

Други знакови проекти бяха ЗП на жк „Глазие“,

Банско и ЗП на жк „Русинковец“, Елена. Двата града са с богато архитектурно наследство и със запазена възрожденска селищна структура. За задоволяване на жилищните нужди имаше решение да се приложат едропанелни строителни технологии. Но тяхната неадекватност към специфичните архитектурни и градоустройствени характеристики ги правеше неприложими. Ръководеният от проф. Никифоров екип предложи друг подход. Въз основа на анкетни проучвания бяха определени типове жилища, големината на имотите и видовете сгради на допълващото застрояване. Градоустройственото решение е с характерна за тези селища улично-квартална структура със свързано застрояване при двуетажна височина на основното застрояване. Така са постигнати показатели, съответстващи за шестетажно комплексно застрояване.

Идеята включваше заедно с отстъпването на право на застрояване върху имота бъдещите собственици да получат одобрена и съгласувана с НИИКН проектно-сметна документация за основното и допълващото застрояване в имота, включително и разрешение за строеж. Общината се задължаваше да изгради необходимата инфраструктура, а бъдещите обитатели – сградите, съобразно предоставените им строителни книжа. Очакваше се, че по този начин ще се получи хармонично комплексно застрояване, съобразено със специфичната градоустройствена среда на тези селища с участие на бъдещите собственици. За съжаление, и тези проекти останали нереализирани поради настъпилите обществено-политически промени.

Пешеходни улици и площади

Проф. Никифоров може да се нарече *ненадминатият майстор на проектиране на пешеходните улици и площади в България*. Той е пионерът в тази градоустройствена и архитектурна дейност.

Първият проект за пешеходна улица у нас е разработен от колектив, организиран и ръководен от проф. Никифоров още в далечната 1969 г. В колектива влизат арх. Тодор Кръстев и арх. Петко Еврев. Обектът е за централната улица на гр. Русе. За съжаление, този проект не е реализиран.

Истинска сензация е реализирането през 70-те години на ХХ в. на пешеходната зона на гр. Пазарджик. Нейното изграждане показва как може да се вдъхне нов живот на амортизирани централни градски квартали, предвидени за събаряне, превръщайки ги в предпочитано място за живот, бизнес, развлечения и отмора. Пред учудените погледи на обитателите и управляващите тези западнали квартали се превърнаха в перлата на града. Цялата магия, която се случи, се състоеше в интегралния подход, който проф. Никифоров беше приложил в обновяването на тези градски квартали. Той включваше различни урбанистични и архитектурни равнища – от

преустройство на комуникационната система в тази част на града до най-малкия архитектурен детайл.

Интегралният подход, приложен за първи път в този проект, включваше комплексното проектиране на пешеходните площи, фасадите на сградите, функциите на сградите, обединени в един общ организъм, силно въздействащ със своята цялостност! Човешкият мащаб на пространствата, проведен и в рисунка на пешеходните площи, обогатени с малки архитектурни елементи, правеше още по-близко до човека това градско пространство със създадения уют, функционалното богатство и високото естетическо качество. Невероятният успех на този проект преобръща посоката на българската градоустройствена теория и практика – от тотална подмяна на старите градски центрове, изградени в края на ХІХ и началото на ХХ в. към една грижлива оценка на тази среда, запазвайки я, и адаптирането ѝ към новите условия и нужди на живота, така че тя пълноценно да се включи като органична част на урбанизирана среда, носеща духа на епохата, в която е създадена, но живееща с пулса на съвременността.

Примерът на Пазарджик доведе до лавина от нови проекти за преустройства на централните части на градовете Лом, Видин, Тетевен, Пещера, Своге, Стрелча, Перник, Поморие, Силистра, Айтос, Димитровград и др.

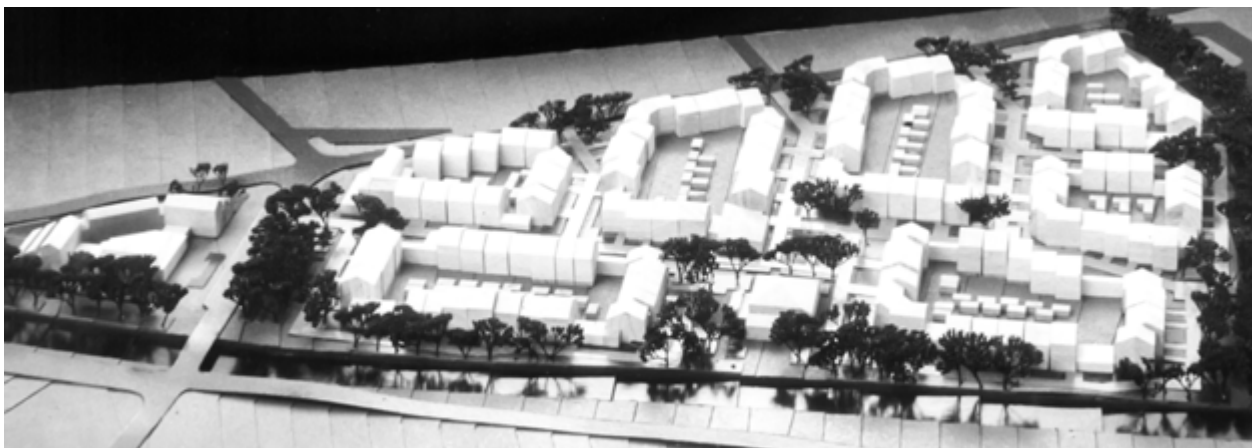
Синтез на архитектурата с другите изкуства

В своите градоустройствени проекти и реализации проф. Никифоров отделя особено внимание на синтеза на архитектурата с другите изкуства – скулптура, мозайки, малки архитектурни елементи и др. Проектираните от него градоустройствени обекти и пешеходните улици и площите са нагледен пример за успешно интегриране на различни художествени произведения в градската среда. Следва да се отбележи успешната му съвместна работа със скулпторите и художниците Ненко Ненков, проф. Валентин Старчев, Живко Тишев, Цанко Колев и др.

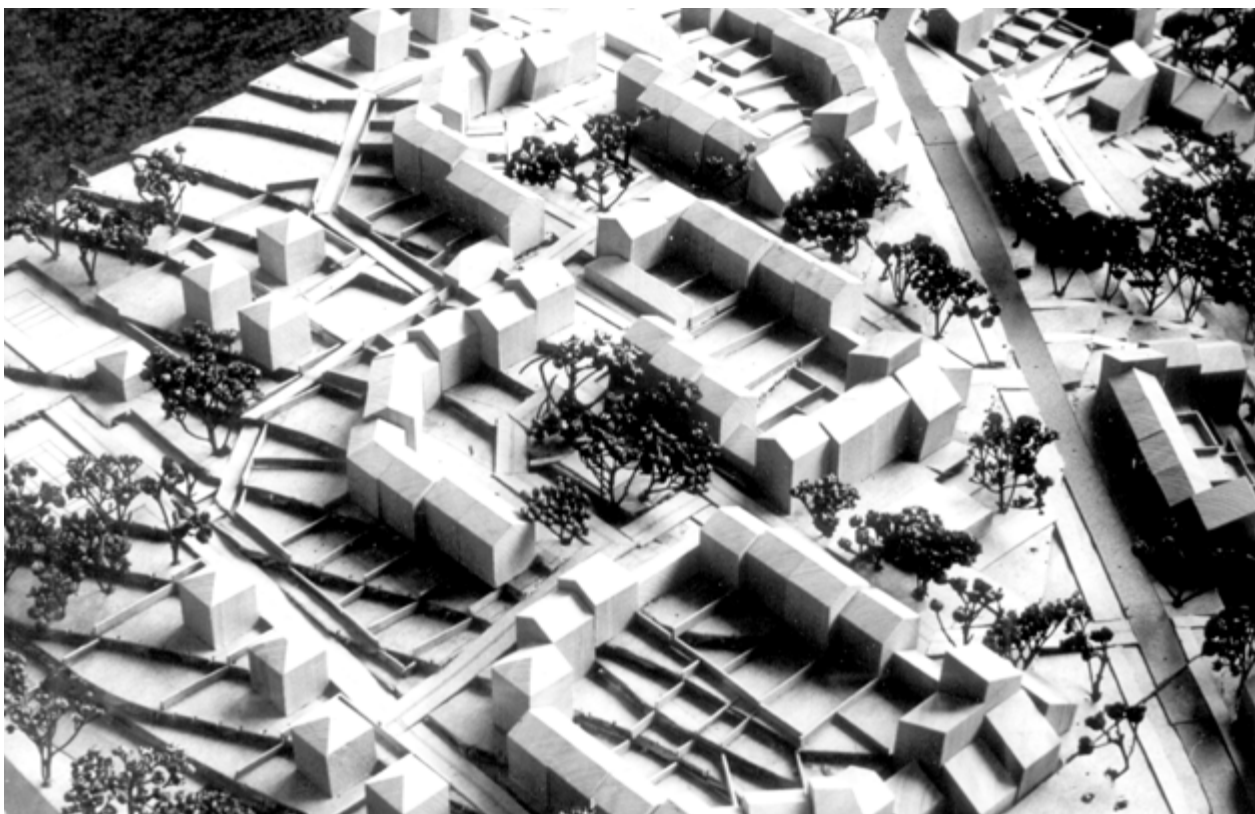
Характерна особеност е, че в реализираните негови паметници и други пластични елементи в градовете Елена, Шабла, Пазарджик, Лом, Видин и в с. Батулия носителят на основната идея е архитектурната форма с нейното пластично решение.

Общи устройствени планове (ОУП)

В творческата биография на проф. Никифоров общите устройствени планове заемат особено място. Поредицата от планове започва с „ОУП на гр. Кюстендил и неговото землище“ от 1992 г. Още в този план далече преди приемането на новия Закон за устройство на територията (ЗУТ) се предлагат подходи и решения, съответстващи на европейската практика. През същия период проф. Никифоров е ръководител на екип от „Техноекспортстрой“, разработващ ОУП и



Банско – жк „Глазне“ – р-л екип проф. арх. И. Никифоров / Bansko - "Glazne" housing complex - team led by arch. I. Nikiforov



Елена – жк „Русинковец“ – р-л екип арх. И. Никифоров
Elena - residential complex "Rusinkovets" - team led by arch. I. Nikiforov

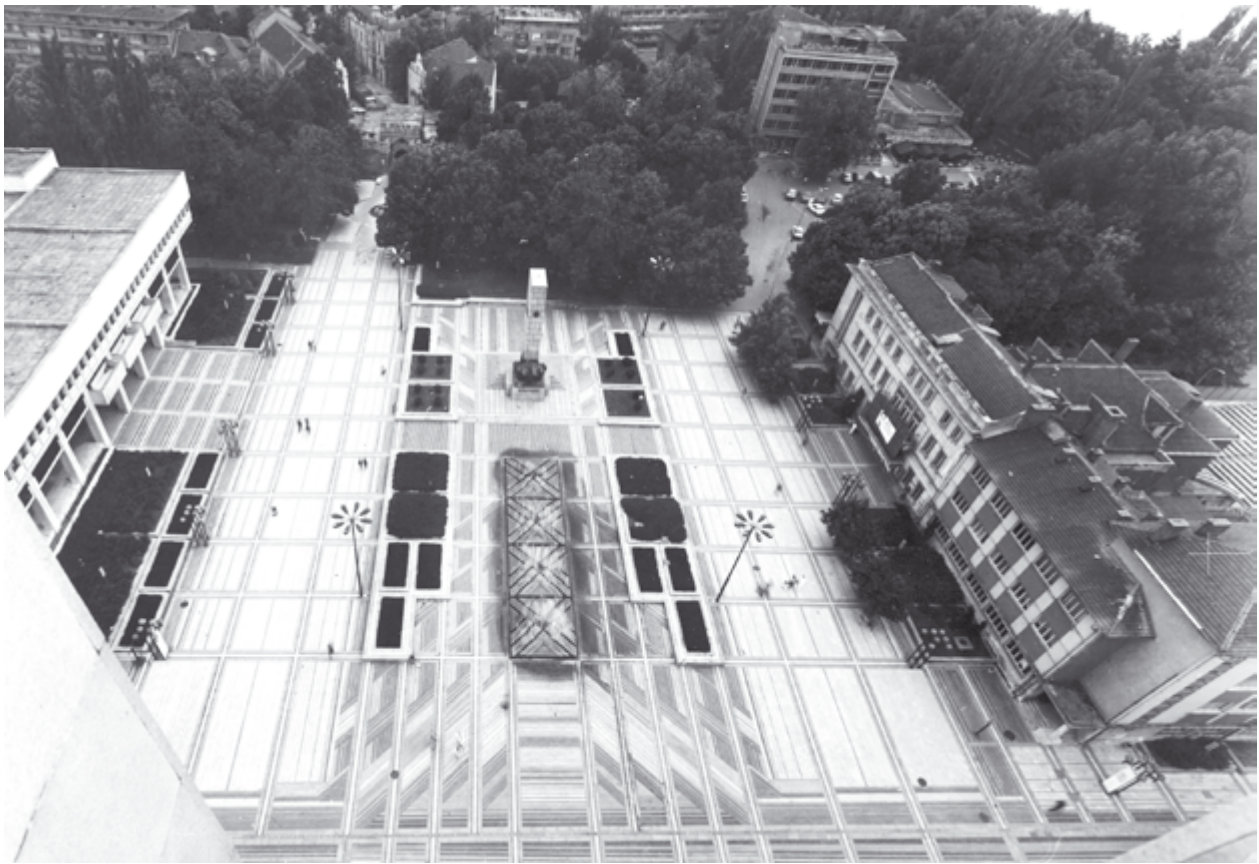
ПРЗ на гр. Кабинга в НР Ангола.

В началото на ХХІ век проф. Никифоров беше поканен да оглави екипа, разработващ ОУП на София. За няколко години планът беше разработен и през 2006 г. беше приет.

По-късно проф. Никифоров ръководи екипите, разработили ОУП на общините: Варна, Плевен, Шабла, Елена и Средец. Всичките тези ОУП се характеризират със сложност на проблемите, изискваща разнообразна информираност и теоретична подготовка, добро познаване на нормативната уредба и отлични мениджърски качества, за да се ръководят успешно интердисциплинарните екипи, необходими за тяхното разработване.

С разработването на ОУП на София и на Варна, които са най-сложни и изискващи отчитането на противоречиви интереси, проф. Никифоров показва изключителните си възможности да намира такива решения, които да удовлетворяват понякога и противоположаващи се възгледи и интереси.

Историческият период, в който проф. Никифоров работи по тях, е изключително важен, специфичен, а може би и конфликтен в българската история, период на радикален исторически похват, период, който по отношение на градоустройството, е революционен. И в този период проф. Никифоров работеше с вещина, с професионализъм, с консенсусен подход, с деликатност, със стратегията на визионер.



Видин – Централният площад – р-л екип арх. И. Никифоров
Vidin – The Central Square – team led arch. I. Nikiforov



Видин – Пешеходна зона – р-л екип арх. И. Никифоров
Vidin - Pedestrian zone - team led arch. I. Nikiforov

Велико Търново – Новият център
р-л екип арх. И. Никифоров
Veliko Tarnovo – The New Center -
team led arch. I. Nikiforov



Научни изследвания

Още в началото на своята професионална дейност проф. Никифоров отделя сериозно внимание на научноизследователската работа. Първите му научни интереси са насочени към изследване на архитектурата и градоустройството на обектите на общественото обслужване – търговия, обществено хранене и битово обслужване. В тази област са и двете му докторски тези. Впоследствие научните му интереси се разширяват и към градоустройствените проблеми на средните и малките градове у нас и учебно-научните комплекси на висшите учебни заведения. Историята на градоустройството е друга обширна област на неговите научни интереси.

Задълбочените познания, които проф. Никифоров има, му позволиха да напише в съавторство с г-р арх. Мила Никифорова пространно изследване на развитието на българското градоустройство през XX и XXI век в контекста на европейското. С това изследване доказаха, че развитието на градоустройството в България винаги е било тясно свързано с актуалните европейски тенденции.

Школата

Биографията на проф. Никифоров е еманация на изстрадан житейски и професионален опит, в който той категорично доказва, че е:

- талантлив и амбициозен творец;
- уважаван и обичан педагог;
- задълбочен и иновативен изследовател;
- мъдър и интелигентен управленец;
- сърдечен, усмихнат, приветлив, чаровен,

духовит, партньор и приятел.

Негови възпитаници, ученици и последователи са вероятно почти всички български архитекти с интереси и дейности в съвременното българско градоустройство.

И това вече е проф. Иван Никифоров – българската школа в градоустройството.

Някак неусетно проф. арх. Иван Никифоров, д.а.н., навърши 90 години. Една истинска патриаршеска възраст. Кръглите годишнини подканят да се направи един преглед на всичко случило се и неслучило се в кръговрата на времето. А за проф. Никифоров може да се напише още много. Ние имаме щастието и късмета много от тези години да бъдем близо до него, „да се движим в неговата орбита“, за което безкрайно благодарим на него и на съдбата.

Двама мъдри люде са казали:

– *Градът е повече от място в пространство, той е драма във времето!*

Патрик Гедс

– *Трябва да си винаги малко невероятен!*

Оскар Уайлд

И в тази драма, наречена град, проф. Иван Никифоров оставя своята невероятна следа - професионална, човешка и образователна!

Позволяваме си от името на всички негови студенти, колеги и приятели да му пожелаем здраве и все така да ни озарява със своето присъствие и вдъхновение още дълги години!

На многая лета!



Шабла – Паметник на Иван Загубански – автори арх. И. Никифоров, скулптор Н. Ненков
Shabla – Monument to Ivan Zagubanski – authors: arch. I. Nikiforov, sculptor N. Nenkov

ТРИ ПОКОЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛИ ЗА ПРОФ. АРХ. ИВАН НИКОФОРОВ

Човекът, архитектът, творецът, преподавателят, изследвателят!

Минчо Ненчев

За професор доктор на архитектурните науки архитект Иван Никифоров може да се пише и разказва много - много. Но винаги ще бъде непълно, защото той остава като светъл пример за цяла една кохорта от можещи и знаещи архитекти – следовници на неговия пример и интелект. Знакови са неговите постижения в редица области на архитектурата и градоустройството, като те са постигнати с невероятно интелектуално усилие и при участие на редица наши колеги – обединени под неговото ръководство. Най-интересното е, че почти всяка негова нова творба - архитектурна, художествена или градоустройствена е на изключително и безапелационно високо ниво, с дълготраен отпечатък и бележеща определени маркери за цялата колегия и за обществото. Забележително в неговото творчество е неотменният стремеж към изясняване на максимално реалната ситуация по отношение на обществената „поръчка“, изчитването и обосноваването на плановото задание и в крайна сметка на крайния резултат от изпълнението. Пословични са неговите прегварителни проучвания в схеми, скици и макети, разкошните обсъждания на всеки етап от проектирането – с участие на много и известни участници - на практика цветът на българските творци архитекти и художници. Най-хубавото е, че тези творчески дискусии бяха изчистени от дребнавост и конкуренция и се превръщаха в празници на обединяващата се мисъл. Самите задачи бяха огромни по смисъл и съдържание и бяха олицетворение на върховите достижения за своето време. Проф. Никифоров буквално твори в един широк диапазон на архитектура, градоустройството и пластичните изкуства. Последователността на реализациите и

убедителността на решенията са потресаващи. Рядко се срещат съчетаване на творчески гений с колективен подход при обмислянето на детайлите. И всичко това с невероятната лекота на изказа и перфектното владение на логиката и убедителността за крайния резултат. Освен това почти всичко се обосноваваше в научен и професионален план – чрез подходящия формат на научни изследвания, книги, учебни пособия и статии, изложби, конкурсни материали, форуми и т.н. Може много да се изброява и да се изтъква огромният набор от проекти – оказали се своеобразен репер и мяра за неотклонение за цялата архитектурна гилдия в България. Ако могата в проектирането може да се каже, че е релевантна на съвкупността от творческите подходи – определено проф. Никифоров зададе фарватера на градоустройствената наука и практика за голям период от време. Всичко това той постигна с особен чар и настойчивост, за което цялото общество и колегията са му признателни. Това е добър повод да си припомним отново и отново неговите творби и проекти, за да се спасим от тежката криза, в която някак си неусетно се потопихме. Да се пише за проф. дан арх. Иван Никифоров е както лесно – така и трудно. Защо – ще си кажат непредубедените и непознаващи живота и творчеството му. Много просто и ясно – защото ще се докоснат до един от най-великите в нашата професия! Без преувеличение – в течение на много години той е стожерът на българското градоустройство. И не само това – под неговото благотворно влияние се оформиха много български архитекти. Отличавайки се с пределна скромност, винаги информиран, винаги на върха на творческите възможности,

винаги експериментиращ – той остави трайни следи в нашите градове и архитектурни творби – подчертано изтъквани като чудесни примери. Безапелационно той задаваше нивото, мярката, патоса и модерността, оригиналният стил и в крайна сметка – логиката на физическите и социалните измерения на истинското изкуство в градската среда. Всяко негово участие в конкретен обект или дискусия, експертиза и въобще –реализация, беше знаково, с най-висока стойност и гаранция. Трябва да се признае и способността му да обединява определен кръг от отлични експерти и творци при знакови обекти. Изключителни дискусии на най-висока ниво – тогава си проличаваше и ролята на САБ, не-

роятното удоволствие от съдържателни и поучителни преки анализи, смели експерименти. Факт е, че той го правеше с ясно съзнание на първопроходец, на пионер. Абсолютен пример в това отношение е фактът, че почти всички неговите проекти вървяха по пътя на конкурсите и общественото и експертно обсъждане, а там – всички знаят – не се спестяваше нищо. Може би затова качеството беше на ултрависоко ниво и ефектът от реализацията беше твърде поучителен!

Горното написах собственоръчно – с респект и огромна благодарност

90-годишният юбилей на проф. арх. Иван Никифоров

Ясен Кьосев

90-годишният юбилей на проф. Иван Никифоров беше отбелязан в УАСГ с институционална тържественост, но и с топла емоционална атмосфера на приятелство, сърдечност и сподвижничество, която е така присъща на самия юбиляр. Събитието събра няколко генерации възпитаници и колеги на проф. Никифоров, повечето от тях – свързващи трайно професионалното си и лично развитие с неговата подкрепа и формиращо влияние. Съпричастни на събитието станаха и студентите от всички специалности на Архитектурния факултет.

Тържествените дати винаги стават повод всеки от нас да се опита да обрисова най-важните впечатления и да сподели най-ярките спомени, свързани с личността на юбиляря. Тъй като съществена част от събитието се проведе във фоайето на най-популярната до днес лекционна зала на Архитектурния факултет, веднага си спомних първата си среща с професора, която се случи при лекция в същата тази аудитория 230 преди точно 30 години. Учебната дисциплина беше история на градоустройството, а аз и като студент имах особено пристрастие към историческите дисциплини.

По онова не толкова далечно време (1994-5) общуването между професори и студенти все още запазваше доста официален характер в срав-

нение с днес. Поколението преподаватели, на което е представител проф. Никифоров, имаха достояние и аура на авторитет, които произтичаха не само от академичните им таланти. Ние свързвахме професорите си с творческите им дела, с проектираното и построеното. Освен това самите те бяха възпитаници на първото поколение професори – основатели на факултета, и носеха сякаш нещо от въздуха и светлината на първооснователската епоха.

Изпитът ми имаше отличен резултат, а по-отблизо опознах професор Никифоров само няколко години по-късно, когато бях включен като сътрудник в неговия екип за конкурса за нов застроителен план на Слънчев бряг. Споменаването на Слънчев бряг днес не може да не натъжава, но тогава съвсем не беше така, мястото си беше автентично и градоустройствените възможности не бяха все още изхабени. Работата по проекта беше много интересна, а за мен предоставяше всъщност образователно послание. После участвах в много проектни екипи на проф. Никифоров, а в настъпващия тогава нов век станах и докторант в катедра „Градоустройство“, под негово ръководство.

Въпреки споменатото вече авторитетно излъчване професорът беше изненадващо гостъпен и отзивчив, приятелски, искрено общуваше

с младите хора около него. Важните срокове на проекти и конкурси, както и познатата натовареност на архитектурната работа, не му пречеха да създава възможност на съвсем младите колеги като мен да отделят време да изпробват, да видят и експериментират, така че продуктивността в изпълнение на конкретната задача да се съчетава и с лично интелектуално израстване.

При работа с него става ясна огромната му опитност, която му позволява да диагностицира урбанистични ситуации с методичност и прозорливост, но и със своеобразна бърза интуиция, шифрован сякаш инстинкт, който после аналитичните данни винаги доказват, че е бил верен. Професор Никифоров винаги се стреми и създава проектни решения с трайна стойност, с оригиналност, но и с класическа убедителност.

Трудно може да се попадне на населено място, в което той вече да не е осъществил значим градоустройствен проект. Отрано забелязах, че всъщност вражда всяка нова задача в един по-дълъг творчески процес, със собствена убеденост, далеч отвъд моментната инвестиционната конюнктура. С личен опит от няколко последователни епизода на промени в архитектурата и градоустройството у нас, проф. Никифоров беше сред личностите, отворили вратата към хуманизацията на модернизма през XX век, проводник на съвременни концепции за изграждане на градски центрове и публични пространства. Проектите му често спасяват, съхраняват и развиват историческия контекст, намират адекватната актуализация

на класическия градски модел, демонстрират пространствените похвати за изграждане на витални, разпознаваеми и културно привлекателни пространства, съизмерващи локалните стойности с универсални принципи.

Винаги е трудно да се отсее най-важното, най-характерното, най-решаващото. Кои е най-важният щрих в портрета на един творец, преподавател, учен? В опит да намеря ключ към обобщение, долавям една важна позиция на професор Никифоров, която е колкото професионална, толкова и житейска, никога неизказвана, според мен внушавана с пример. На много хора се случва да загубят енергията си в решаване на валидни, но второстепенни проблеми. Мнозина се заемат първо с всички недостатъци, проблеми, упреци и противоречия и сякаш неосъзнателно отлагат творчеството, градежа, важното, за някакъв момент, в който проблемите ще са отстранени, а условията – сякаш идеални. Професор Никифоров винаги е демонстрирал точно обратното като най-ефективно – винаги е избирал да посвети усилия и внимание преди всичко на най-стойностното, положителното, градивното, решаващото и на него е отдавал енергията си. Не съм го виждал да се възнува за сиви явления от фона на живота или професията. Винаги съсредоточен и отдаден в централното, в предния план, без гребни теми. Смятам, че това е решаващ фактор за сплотяващата роля, която винаги е имал за професионалната и академична общност, както и за успеха на неговото творчество, поука за днешното поколение.

За проф. арх. Никифоров

Виргиния Симеонова

Първата ми среща с проф. Никифоров беше в часовете по история на урбанизма в 1-ви курс от бакалавърската програма по Урбанизъм, токущо стартирала в УАСГ през 2002 г. Преминах изпита с отличие и имах шанса да бъда поканена от проф. Никифоров за присъединяване към екипа му още след 1-ви курс. С първите поставени задачи усещах, че съм попаднала в среда с хора, които не само обучават, образоват и създават, но и на място, което възпитава в усърдие, професионализъм и любов към професията. Стремях се да попитам всичко и да прекарвам всяка

свободна минута в ателието. За мен случващото се там беше по-скоро магия, отколкото работа. Професорът не допускаше да отсъствам от занятията при другите преподаватели. Той винаги подхождаше към мен с внимание, търпение и подкрепа. Насърчаваше ме да разсъждавам и ме провокираше да споделям идеите си, даваше ми известна свобода, включваше ме в дискусиите по проектите. Често работата преминаваше в свободни разговори, които ме обогатяваха още повече. Понякога професорът се превръщаше в ученик и ме караше да го обу-

чавам на различни програми или да докладвам взетите от мен решения по задачите. От дистанцията на времето си давам сметка, че те не са ми били кой знае колко необходими, но по някакъв начин той се е опитвал да ми върхне увереност и да ми покаже, че всеки човек е значим и че зад всяко решение трябва да има доказателства. Уроци, които и до ден днешен прилагам в преподавателската и проектантската си практика. За подобно отношение може да мечтае всеки млад специалист. Това поведение беше запазена марка на Никифорови – те уважаваха всички в професионалната гилдия и изобщо в обкръжението им.

След дипломирането ми като магистър по урбанизъм се посветих изцяло на работата в ателието. Проектантските задачи бяха изключително разнообразни по обхват, тематика и включени специалисти, което ми даваше възможност да придобия разностранни знания и умения, както и възможност за работа в интердисциплинарни екипи. Във всяка задача долавях новаторство и индивидуален подход за решаване на конкретните предизвикателства.

Благодарна съм за доверието на професора към мен, защото още като съвсем млад специалист

той ми възлагаше сложни подробни устройствени планове (за центъра на Сливен, за Женския пазар, за различни ваканционни селища и малки населени места и др.). Те ме мотивираха да бъда прецизна и да обвързвам творческия и нормативния подход в задачите.

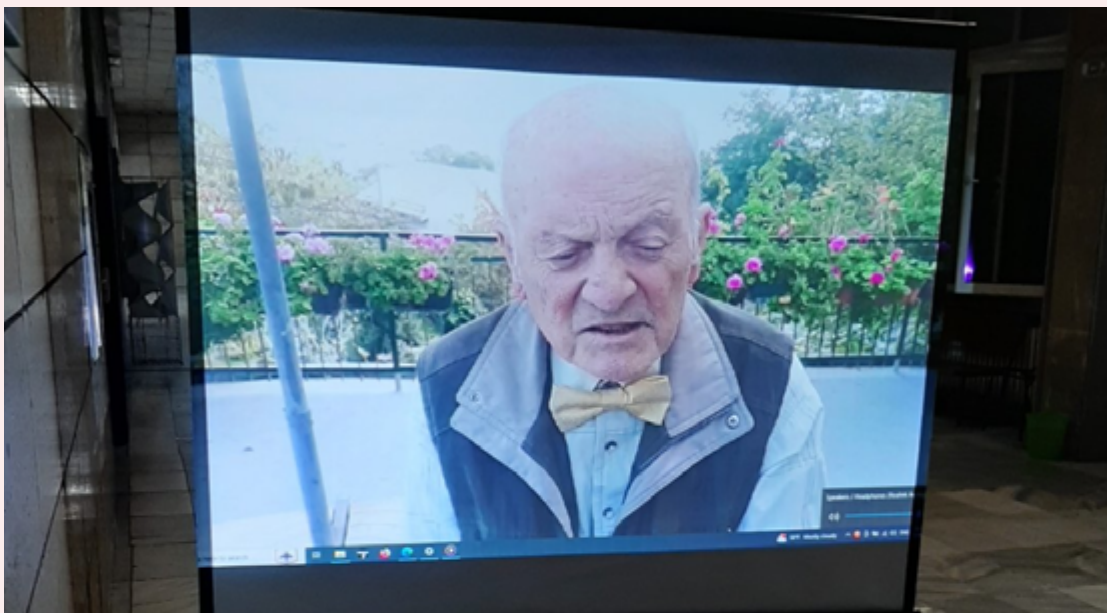
Спомням си пътуването ни до Приморско. Тогава се занимавахме с проект за нов площад на града. Заминахме цялата фамилия и моя милост. Чувствах се не само като част от професионалния екип, но и като част от семейството. Обсъждахме всички проблеми и решения в търсене на проект с градоустройствени, функционални и архитектурно-художествени качества съобразно заданието. Фокусът винаги беше върху възможностите като средство за преодоляване на предизвикателствата.

Формирането ми като професионалист до голяма степен дължа на проф. Никифоров и на цялата му впечатляваща фамилия. Благодарна съм им и вечно признателна! Горда съм, че мога да се нареда сред възпитаниците на проф. Никифоров!

От сърце му желая здраве, дълголетие и гордост от всичко, което е дал на българската градоустройствена наука и практика!

КОНФЕРЕНЦИЯ И ЮБИЛЕЕН СБОРНИК В ЧЕСТ НА 90-ГОДИШНИНАТА НА ПРОФ. АРХ. ИВАН НИКИФОРОВ

Милена Ташева-Петрова



проф. арх. Иван Никифоров, д.а.н.

На 8 ноември 2024 г. се проведе научно-приложна конференция, посветена на деветдесетата годишнина на проф. д.а.н. арх. Иван Никифоров – създател на емблематични архитектурни и градоустройствени реализации, определили облика и характера на поредица градски центрове в страната, преподавател, дългогодишен ръководител на катедра „Градоустройство“ и декан на АФ (1985-93 г.), допринесъл за формирането на поколения български архитекти, успешно реализирани. Конференцията започна с откриваща лекция на гостуващия по повод на Дните на китайската наука и култура в България доцент Ма Куанбао от Пекиния университет за строителство и архитектура на тема „Централната ос на Пекин: Връзка между история и бъдеще“ и продължи с научни сесии, по време на които

се отличи професионалната ангажираност към разнообразни и актуални теми. В конференцията се включи академичният състав на катедра „Градоустройство“ в Архитектурния факултет на УАСГ, като голяма част от участниците са имали възможността да се докоснат по различен начин до експертността и творческия опит и на проф. Никифоров – чрез съвместна академична дейност в катедрата, общи проекти и участие в образователния процес като студенти, дипломанти и докторанти. Тържествената част на празничния ден започна с приветствие от Ректора на УАСГ доц. д-р арх. Гичка Кутова и връчване на плакет на Юбилея. Приветствия и пожелания отправиха арх. Ж. Рафаилова (и.д. директор на ОП „Софияплан“), доц. арх. Й. Търсанков, доц. д-р арх. Я. Косев, арх. И. Панталеев,



Ректорът, колеги и студенти от УАСГ / the Rector, colleagues and students from UACG

проф. д-р арх. Т. Булев и арх. Б. Моллов. Организаторите на конференцията - катедра „Градоустройство“ при АФ на УАСГ, Асоциацията на студентите по урбанизъм и приятели представиха юбилейния сборник в чест на 90-ата годишнина на проф. д.а.н. арх. Иван Никифоров. Празничният ден завърши с честването на Международния ден на градското планиране, който тази година беше отбелязан за 75-и път в световен мащаб и за 22-ри в катедра „Градоустройство“.

Изнесените по време на трите научни сесии доклади са част от представеното в края на празничния ден издание Юбилеен сборник в чест на 90-годишнината на проф. д.а.н. Иван Никифоров.

В първия раздел на сборника „Теория и история

на градоустройството“ са споделени обзорни материали за диалога и приемствеността между градоустройствените и архитектурни модели на модерното развитие на българските градове (1) и принципите за планиране на публичните пространства в урбанизирана среда (2). Представени са анализи, изясняващи същността и видовете кохезионни процеси между елементите и структурата на пешеходните пространства и на зелените площи и територии в градовете (3). Зелената инфраструктура е оценена през призмата на функционалността и възможните ползи от прилагането ѝ (4). След кратка ретроспекция на възникването и развитието на съвременните индустриални паркове в страната са обосновани техните предимства, стратегически ползи и перспективни



Колеги на арх. И. Никифоров / Colleagues of arch. I. Nikiforov

тенденции за развитие (5). В контекста на общите тенденции в развитието на градските центрове на големите градове са анализирани и последиците от трансформациите на площадите в тях, като се акцентира върху съвременния облик и състоянието на проектираните като представителни публични пространства в близкото минало (6).

Вторият раздел „Урбанистична практика: проблеми и перспективи“ поставя въпроса за равновесието в селищната мрежа, връзките между града и селото, устойчивостта и издръжливостта на общностите, преходите и приспособяването към промените в контекста на перспективите за развитие на селските райони (7). Маркирани са параметрите на развитие на градоустройствените структури (8) и са систе-

матизирани функционалните и пространствени предпоставки за постигане на благоприятна социална среда в откритите публични пространства (9). Представени са съвременните подходи към обновяването на старата летищна инфраструктура и са отправени препоръки, свързани с ползването и и подобряването на транспортно-комуникационните връзки до нея (10). Анализирани са тенденциите в изменението на техническите стандарти с цел по-добра интеграция на елементите на зелената инфраструктура в градските улици и кръстовища, като са очертани краткосрочните и дългосрочните задачи при планирането им (11). Очертани са предизвикателствата пред прилагането на постилащите повърхности и въздействието им върху енергийната ефективност на българските градове (12).

2024



УАСГ ЮБИЛЕЕН СБОРНИК

ЮБИЛЕЕН СБОРНИК

в чест на 90-годишнината на
проф. д.а.н. арх. Иван Никифоров



КАТЕДРА ГРАДОУСТРОЙСТВО, УАСГ

СОФИЯ, 2024

Юбилеен сборник / Anniversary collection

В третия раздел „Научни изследвания и образователни подходи в сферата на устройственото планиране, проектирането, законодателството и управлението“ са представени резултати от научно приложни разработки, анализи на специфични законодателни регулации и практическото им приложение и образователни проекти, илюстриращи тясната връзка между образование и практика. Представени са резултати от проучвания, свързани с приложението на чл. 16 от ЗУТ в условията на гребноразмерна частна собственост на земята и неговото значение за преодоляване на негативните градоустройствени тенденции в България от последните десетилетия (13). Предложени са подходи за институционализация на събирането на актуална информация за целите на устройственото планиране на индустриалните територии в град София (14). Докладът за образователния процес в дисциплината „Проект за Общ устройствен план“ акцентира върху интегрирания подход на преподаване, който доближава студентите до прилагането на интердисциплинния и холистичен подход в комплексните условия на съвременната практика по устройственото планиране в страната (15). Представеният методичен подход за включване на децата в анализа и оценката на публичното градско пространство засяга темата не само за обогатяването на експертното знание, но за изграждането на знание за градския процес и капацитет за гражданско участие в трансформациите на градската среда (16). Последният доклад от Юбилейния сборник осмисля глобалните предизвикателства на градското развитие в българския пространствен и социокултурен контекст през призмата на образованието по Урбанизъм (17).

ЮБИЛЕЕН СБОРНИК В ЧЕСТ НА 90-ГОДИШНИНАТА НА ПРОФ. АРХ. ИВАН НИКИФОРОВ

1. Кьосев, Я. (2024). Диалог на градоустройствени и архитектурни модели в модерното развитие на българските градове.
2. Иванов, В., Георгиева, С. (2024). Открити публични пространства в урбанизирана среда.
3. Танов, М. (2014). Урбанистична кохезия между пешеходната и зелената система в града.
4. Недялкова, И. (2024). Структурен анализ и пространствено измерение на елементите на зелената инфраструктура.
5. Василев, А. (2024). Възникване и развитие на съвременните индустриални паркове в Република България – социална и икономическа обосновка.
6. Ненчев, М. (2024). Реквием за българските площи.
7. Буров, А. (2014). Нов поглед към селските райони през призмата на урбанизма, архитектурата и ландшафтното планиране.
8. Ненчев, М., Калоянов, Д. (2014). Формулиране на постулати и параметри за развитието на градоустройствените структури или - от пожелателни стратегии към действителни урбанистични механизми.
9. Димитров, Д. (2024). Функционални и пространствени предпоставки за постигане на благоприятна социална среда в откритите публични пространства.
10. Бояров, Г., Грозанов, Хр., Бамбов, И. (2014). Съвременен подход към ползването на старата летищна инфраструктура в Република България.
11. Сотирова, П., Недялкова, И. (2024). Подходи и условия при планиране на зелени елементи в градските улици и кръстовища.
12. Манева, В. (2024). Влиянието на постилащите повърхности върху енергийната ефективност на градовете в България.
13. Никифорова, М. (2024). Жилищен район Горубляне запад – градоустройствен план в условията на гребноразмерна частна собственост на земята.
14. Ташева-Петрова, М., Симеонова, В. (2024). Управление на информацията за целите на устройственото планиране в индустриалните територии на София.
15. Симеонова, В., Мутафчийска, И. (2024). Интегриран подход в образователната дисциплина „Проект за Общ устройствен план“.
16. Йолова, М. (2024). Методически подход за включване на погростващите в анализа и оценката на публичното градско пространство.
17. Димитрова, Е., Николова, Л. (2024). Образованието по Урбанизъм: осмисляне на глобалните предизвикателства на градското развитие в българския пространствен и социокултурен контекст.

80-ГОДИШЕН ЮБИЛЕЙ НА ДОЦ. АРХ. ЙОРДАН ТЪРСАНКОВ

Ясен Кьосев



доц. арх. Йордан Търсанков

Усмехнатото настроение на пролетния месец април през 2025 трябва да ни напомни един радостен юбилей, по повод на който безброй колеги от сърце отправяме поздравления с обич и благодарност – 80-годишнината на доц. арх. Йордан Търсанков!

Всички, които сме били студенти или сътрудници на арх. Търсанков, и особено колегите от катедра „Градоустройство“ на УАСГ, познаваме неговото обаяние, оптимизъм, увереността, която умее да вдъхва, непресъхващото му чувство за хумор и лекотата, с която споделя своя опит и творчески търсения с вече много поколения младежи около академичната банка. Малко учудващо е дори да му се признае възраст, по-голяма от средната, защото той не престава да

звучи младежки, негорделиво, с ирония към делничното, да владее езика на общуване и мислите на всяко поредно младо поколение учащи се. Когато арх. Търсанков разказва истории от богатия си професионален опит, или когато съживява исторически сюжети от развитието на българските градове през Възраждането и до днес, думите му звучат винаги свежо и съвременно, сякаш самият той е тайнствено обгърнат в мантията на непреходното заради искреността, с която обича да споделя уроците на професията и мъдростта на живота. Мисля, че тайната на тази устойчивост и духовна младост има общ корен с таланта да преподаваш, а вероятно е и генетично наследена, като се знае, че родният му край е дал на България прочути учители, будители и възрожденци, и той самият има такива



арх. Й. Търсанков с колеги от катедра „Градоустройство“, в центъра: проф. арх. И. Никифоров, проф. арх. М. Тодорова, проф. арх. М. Панчев, проф. арх. Ал. Александров, проф. арх. М. Ненчев и др.
Arch. Y. Tarsankov with colleagues from the Department of Urban Planning, in the center: Prof. Arch. I. Nikifov, Prof. Arch. M. Todorova, Prof. Arch. M. Panchev, Prof. Arch. Al. Alexandrov, Prof. Arch. M. Nenchev and others



Делова среща / Business meeting



арх. Йордан Търсанков сред студентите / arch. Yordan Tarsankov among the students



С колеги и с проекти в ръка
With colleague and with projects in hand

предходници. Една от безбройните интересни истории, които сме слушали от него в нашето студентско време, просто няма как да се забрави: тя се отнася до негов близък сродник, който учителствал дълго и нерядко получавал поздравии от родители на учениците си, които били също (вече пораснали) негови ученици... докато един ден не получил поздравии от бабата на настоящ ученик, която някога също била се обучавала под неговата грижа... и това е предизвикало усмивка, хумор, но сигурно и мъничко носталгичен трепет и блясък на възмущение в очите на учителя...

Ясно си спомням също как преди 30 години първият преподавател в Архитектурния факултет на УАСГ, който се позоваваше пред нас, студентите тогава в четвърти курс, не само на някогашната Наредба 5, а и на старозаветната книга Битие, беше точно арх. Йордан Търсанков. Той винаги съумяваше да намери стойностно постижение в студентските ни проекти и да ни окуражава. Освен това, за да ни внушава равнопоставеност, вместо да „разпердушини“ очевидните недостатъци на направеното от нас, студентите, той предпочиташе да хвърли обективна светлина върху дискутираната тема, като анализира и критикува собствени свои проекти, което много малко хора имат сили да сторят обективно. Ако беше избързал да се роди със 100 години, със сигурност ще щеше да бъде достоен съвременник и на градежното Вазово време.

Архитект Йордан Христов Търсанков е роден на 9 април 1945 г. в с. Разпоповци, община Елена. През 1968 г. завършва архитектура във Висшия институт по архитектура и строителство (сега УАСГ) в София. Работи в Районната проектантска организация във Велико Търново до 1970 г., когато в резултат на спечелен конкурс постъпва на работа в Института по обществено обслужване към Министерството на вътрешната търговия. От 1973 г. започва работа в катедра „Градоустройство“ на ВИАС (сега УАСГ), където заема длъжностите асистент, главен асистент и доцент до пенсионирането си през 2012 г. Провежда лекционни курсове по Градоустройство, Устройство на урбанизираните територии, Урбанизъм и законодателство, Управление в архитектурата и градоустройството, Социална инфраструктура, Практикуване на професията за студентите от специалностите „Архитектура“, „Урбанизъм“, „Геодезия“ и „Управление на земи и имоти“. Студентите и дипломантите от много поколения се стремят да попаднат под негово ръководство в проектантските дисциплини на катедрата и винаги постигат оригинални резултати.

Доц. Търсанков е провеждал и лекционни курсове по Градоустройство и териториално планиране за студентите от специалност „Паркова и

ландшафтна архитектура“ в ЛТУ. Специализирал е урбанизъм в CIES – Франция (1980) и в Училището по архитектура в Бордо – Франция (1993). От 1996 г. е част от международния екип по програма „Темпус“ съвместно с преподаватели от Бордо, Брюксел и София, обучавал студенти по архитектура от Франция, Белгия и България в продължение на 3 години, като част от предприєдинителните програми за приемането ни в ЕС.

Доц. Търсанков е част от екипа преподаватели начело с проф. арх. Веселина Троева, участвали в програма съвместно с Университета в Дъблин, под методическото ръководство на Университета в Единбург – Колежа по урбанизъм, в разработването на учебната програма за новата специалност „Урбанизъм“ в УАСГ, която успешно функционира повече от 20 години.

Успоредно с преподавателската си дейност доц. арх. Йордан Търсанков има и богата проектантска дейност у нас и в чужбина. Творчеството му е разностранно и засяга най-интересните урбанистични явления в решаващи периоди за българската архитектура и градоустройство. Многобройните общи и подробни градоустройствени планове, над които работи, винаги притежават комплексен, дълбоко хуманен характер, с респект към традициите и с будни сетива за бъдещето. С оригинален подход към публичното пространство, средата за обитаване и труд, проектите му носят съвременна интерпретация на ценностите на класическото градоустройство. В архитектурните си творби арх. Търсанков се стреми към емоционално обемно-пластично въздействие, деликатно, но убедително вписване в динамичната, в някои периоди радикално променяща се социално-икономическа и културна обстановка. Дейността на арх. Търсанков произтича от дълбоко вникване в историческия и пространствения контекст, проявява особено възбуждаваща, възрожденска привързаност и всеотдайност към родното и изконното. Инстинктивно и естествено той подкрепя проектите си с великолепни умения за изразяване – както в чертеж, рисунка, образ, така и със сладкоумното си слово. Притежава дарование на разказвач и краевед, а също и нетрадиционен, завладяващ будителски талант, с който възпитава интерес, амбиция и обич към творчеството у студентите и по-младите колеги.

По случай юбилея му и с благодарност за подкрепата, която винаги оказва на всички колеги, студенти и приятели, пожелаваме на доц. арх. Йордан Търсанков крепко здраве, удовлетвореност и непресъхващо творчество със средствата на архитектурното пространство и на словото, които той с отдаденост обича и влага!

ПРЕЗ ВРЕМЕТО ВАЛЕНТИН СТАРЧЕВ НА 90 ГОДИНИ

Боряна Вълчанова



проф. Валентин Старчев

Валентин Старчев е фигура с ярка индивидуалност, дълбок философски заряд и решително присъствие в панорамата на българското изкуство от втората половина на XX век до днес. Настоящата изложба, посветена на 90-годишнината на художника, макар и с ретроспективен характер, представя малка част от внушителното и многопластово негово творчество. Внимателно подбраната селекция от произведения проследява последователността и развитието на формалните и концептуални търсения на автора през годините — от малката пластика, през скулптурните композиции и монументалните проекти на ключови места в урбанистичната и културната топография на България, а и не само, до най-нови творби, мислени и създадени специално за залите на

„Квадрат 500“. Те не просто развиват темите, които вълнуват скулптора, но и доказват, че артистичната енергия може да бъде витална и търсеща, независима от променливия дух на времето.

Произхождащ от род с дълбоки корени в традициите на българската пластика, проф. Валентин Старчев носи в себе си усещането за форма и материал още от ранно детство. Дядо му Софроний е представител на прочутия мияшки резбарски род Филипови — наследство, което предопределя творческата му чувствителност и го свързва с една дълголетна художествена традиция. Биографията на Старчев, както житейска, така и артистична, е наситена със стремеж към съвършенство, с дисциплина



*„Книжовник“, 1980 г., Регионална библиотека - Шумен, България
„Bookman“, 1980, Regional Library- Shumen, Bulgaria*



„Кракът“, 1990-те, бронз, стъкло, собственост на Пеньо Хаджиев
The Leg, 1990s, bronze, glass, property of Penyo Hadzhiev



*„През витрината“, 1990-те, бронз, стъкло, Стопанска камара
Through the Showcase, 1990s, bronze, glass, Bulgarian Industrial Association*



*„Паметник на съпротивата“ /Пантеон/, 1980г., Бургас
Monument to the Resistance /Pantheon/, 1980, Burgas*

и последователност, които се проявяват още в младостта му. През 1950-те той е активен състезател по лека атлетика, спринтьор с пет национални рекорда в щафетите 4 x 100 метра и 4 x 400 метра и индивидуален победител в дисциплините 100, 200 и 400 метра с рекорд от 48.6 секунди. Тази рано формирана енергия, устременост и усет за движение ще намерят отражение и в неговия пластичен език.

През 1959 завършва ВИИИ „Николай Павлович“ (НХА) в класа на проф. Марко Марков. Неслучайно дипломната му работа „Дискохвъргач“ е посветена на спортна тема, а композицията „Борци“ му носи II награда от Първата национална младежка изложба през 1961. В тези ранни творби се долавя пулсът на тялото и вътрешният ритъм на формата – онази енергия, която ще продължи да се развива и утвърждава през десетилетията в пластиката на проф. Валентин Старчев.

От 1964 преподава моделиране в катедра „Рисуване“ на Архитектурния факултет на ВИАС (УАСГ), става доцент през 1976, професор през 1982, а от 1985 – ръководител на катедра „Рисуване и моделиране“. Като преподавател проф.

Старчев оставя дълбок отпечатък в поколения млади архитекти и художници. Те носят в сърцето си изживените мигове с един утвърден творец, творец, който завинаги оставя своите магнетични следи, въвеждайки ги в необозримите сфери на изкуството. Той учи не само на умения, но и на отношение към материала, към критичното мислене, към дълбокото естетическо преживяване.

Проф. Валентин Старчев е удостоен с редица награди и отличия. Сред тях са званията „Заслужил художник“ (1977) и „Народен художник“ (1986), както и Димитровска награда (1980). Той е отличен и с поощрителната награда на Съюза на българските художници (1981), както и с орден „Народна република България“ II степен (1985). През 2015 г. получава и високото отличие на Министерството на културата – наградата „Златен век“.

Проф. Старчев е автор, чиято пластика преминава отвъд чисто формалната интерпретация и се превръща в израз на философски размисъл за човека, времето и паметта. Творчеството му е белязано от вътрешна дисциплина, пластич-



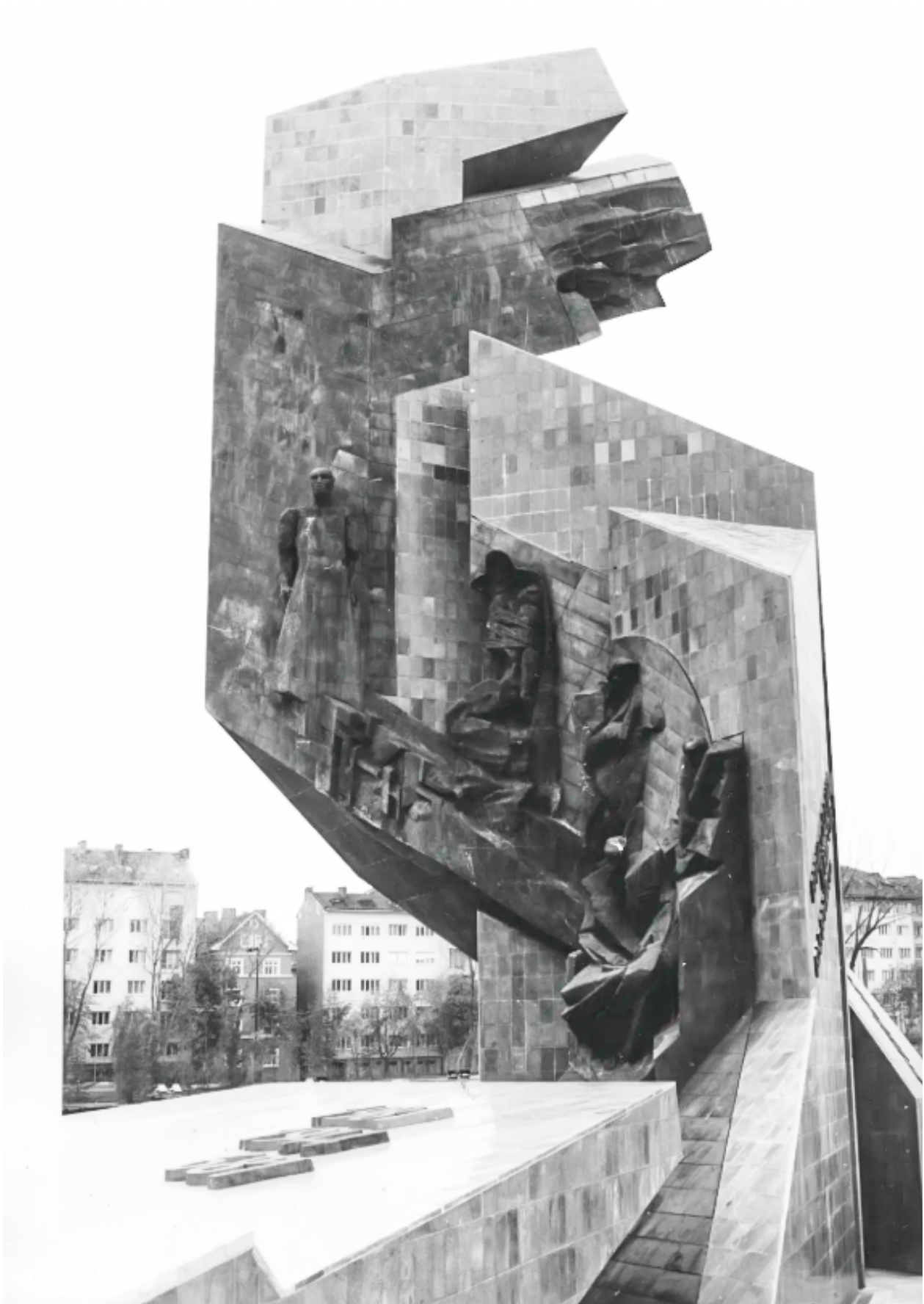
*„Каин и Авел“, 2011, колекция Ангел Симеонов, Арт комплекс „Анел“, Созопол, България
Cain and Abel, 2011, Angel Simeonov Collection, Art Complex „Anel“, Sozopol, Bulgaria*

на мощ и естетическа проникновеност, които му отреждат трайно място в контекста на българската скулптура и монументалното изкуство. Характерна за автора е способността да превежда културни и философски съдържания чрез езика на формата – лаконичен, зареден с вътрешно напрежение и смислова наситеност. При него пластиката не е просто обем, а носител на етическа и естетическа позиция. Творчеството му винаги се е движило в граничните полета между материалната тежест и духовната интензивност на формата. От ранните му монументални интервенции в публичната среда до по-интимните камерни обекти, от експресивните фигуративни композиции до почти архитектурните абстракции неговата скулптура не само структурира пространството, но го обживява и трансформира.

Тази вътрешна сила и фина чувствителност, които присъстват във всяка негова творба, са неразривно свързани с личността зад тях. Проф. Валентин Старчев винаги е впечатлявал със своята толерантност, финес и благородство, с отдаденост към семейството, с коректност към колеги и приятели, отстояващ

своите художествени, морални и духовни принципи. И като че ли всичко това, не зависимо от темата и жанра, прозира и в неговите работи – чрез чувството за мярка, чрез неповторимата и изразителна изаячност на формите, излъчващи сила, мощ и характер, живи и въздействащи. Творецът и човекът – те вървят ръка по трудните пътища на успеха към творческото превъзходство и заслужено признание.

„През времето“ е пътуване – не само в хронологията на изминалите години, но и в дълбините на авторовото художествено съзнание, което не престава да изследва границите на материята, на духа и най-вече на формата. Да преминеш „през времето“ със своя глас, без да го изгубиш; да останеш верен на себе си, променяйки се – това е може би едно от най-големите постижения за всеки творец. А проф. Старчев е именно такъв – автор, чиято актуалност не избледнява с времето, последователен в търсенията си, с изкуство, което съчетава дълбока чувствителност и силно визуално и емоционално въздействие. Тази експозиция не е просто ретроспекция. Тя документира част от богатото и многолико наследство на един



Паметник „1300 години България“, 1981г., София
Monument "1300 Years of Bulgaria", 1981, Sofia

емблематичен творец, фокусира върху яркото му присъствие в нашия художествен живот, поставя извън времето и преходността въпроса за значимостта на българското изкуство.

Паметник 1300 години България

Скулптор: Валентин Старчев

Архитекти: Владимир Роменски, Александър Баров, Атанас Агура, Александър Брайнов

Инж. Румен Младжов

Открит: 1981

Паметникът „1300 години България“ е един от знаковите и същевременно най-дискутирани примери на монументално изкуство в България от втората половина на XX век. Обявеният конкурс по повод тринадесетвековния юбилей на българската държава е спечелен от скулптора Валентин Старчев. Монументът е част от една съвременна, многофункционална градска структура – ансамбъла Национален дворец на културата. Мощният височинен акцент в неговата планировка е балансово оправдан, постигнато е композиционно единство и обвързаност с доминиращата сграда на Двореца. Композицията е изградена от бетон, метал и бронз, облицован с полиран гранит и медни плоскости и включва динамично насладване на обеми и фигури, пресъздаващи ключови моменти от българската история, носещи заряда на драматизъм и експресия.

Поради липса на време (паметникът е трябвало да бъде готов за честванията, посветени на годишнината от създаването на Първата българска държава) той е реализиран с много грешки и компромиси, без да се спазва първоначалният проект, без съгласуване с автора. Обещанията, че след приключване на тържествата ще се възстанови първоначалният замисъл, заглъхват – няма средства. С реализацията си паметникът предизвиква противоречиви реакции, вариращи между висока художествена оценка и критика, свързана с неговата стилистика и идеологическа натовареност.

В периода след 1989 дискусиите стават все по-разгорещени и крайни в оценките си. Пренебрегнати са позициите на Съюза на българските художници и Съюза на архитектите в България, на авторските колективи на ансамбъла, на самия автор и редица творчески организации и видни общественици в полза на съхраняването и възстановяването на паметника. През 2017 той е демонтиран, което провокира нова вълна от обществени дебати относно статута на публичната скулптура, значението на историческата памет и процесите на културна трансформация в България.

Въпреки физическото си отсъствие от градска-

та среда, „1300 години България“ продължава да функционира като важен обект на изследване и интерпретация – в полето на историята на изкуството и визуалната култура.

Осака

През 1970 България участва в първото на азиатска територия Световно изложение в Осака, Япония. Под мотото „Прогрес и хармония за човечеството“ събитието насочва вниманието към емблематични страни на човешкото общество, към ценностите без граници, към интеркултурния диалог и визията за бъдещето. Българският павилион се откроява със съвременен архитектурен облик и силно художествено присъствие, в което централно място заема скулптурата на Валентин Старчев. Създадена специално за изложението, изработена от полиран алуминий, разположена в центъра на водна повърхност, тя символизира вечното движение и неговата непреходност. С виртуозна лекота авторът пресъздава полета на ято птици, внушаващи асоциацията не само за летенето, но и за извисеност и прогрес на човешкия дух. Една пластика, в която загубеният плътност и тежест материал възвисява композицията над водното огледало, затвърждава връзката природа – изкуство, превръща я в символ на културни пътища и мостове в полет към бъдещето.

Паметник на съпротивата

Скулптор: Валентин Старчев

Архитект: Богдан Томалевски

Открит: 1980

Разположен в централната част на Морската градина в Бургас, Паметникът на съпротивата отдава почит на борците срещу фашизма и жертвите на Втората световна война. Облицован с гранит, впечатляващ със своите мащаби и експресивна пластика, той се вписва органично в парковата среда, като същевременно я трансформира в пространство за памет и размисъл.

Формата му наподобява стар пристанищен кнехт, от който се извисяват стилизирани фигури, символизиращи страданието, жертвоготовността и непримиримия дух на човека. Скулптурната композиция демонстрира характерния за Валентин Старчев драматизъм, монументалност и ясно изразена архитектурно-пластична мисъл – синтез между пластична форма и пространствено внушение.

Паметникът е емблематичен за естетическите търсения и идеологическите послания на монументалното изкуство от края на XX век. Белязан от силен емоционален и символен заряд, той свидетелства за важен етап в развитието на българската публична скулптура.



Osaka, 1970 г. / Osaka, 1970



*„Врата”, 2001, Парк „Оборище”, София
Door, 2001, Oborishte Park, Sofia*

Паметник на хан Тервел

Скулптор: Валентин Старчев

Архитект: Владимир Роменски

Открит: 1988

Монументът на хан Тервел, издигнат в центъра на едноименния град, е внушителен паметник на една от най-значимите фигури от ранносредновековната история на България и Европа. Създаден през 1988, той възпелва не само исто-

рическата памет, но и идеите за държавност, независимост и сила. Известен като „спасителят на Европа“, хан Тервел е признат и от Византия, и от Папството за ролята си в спирането на арабската инвазия към континента през 718. Скулптурната композиция представя владетеля на кон – силен, устремен и непоколебим. Изграден от бронз и камък, паметникът се вписва хармонично в градската среда, но същевременно импонира със своя монументален характер и силно въздействащ художествен заряд.

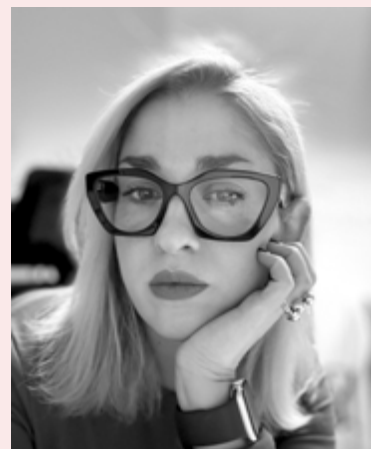
THROUGH TIME VALENTIN STARCHEV AT 90 YEARS OLD

Boryana Valchanova, Ph.D

The article presents the creative path and significance of Prof. Valentin Starchev – one of the leading figures in Bulgarian sculpture from the second half of the 20th century to the present day. The occasion is the jubilee exhibition „Through Time“ on the occasion of the artist's 90th anniversary, organized by the National Gallery, which shows a selected selection of his works – from early sculptures and monumental compositions to the latest works created especially for the halls of the gallery. The text traces the professional and personal development of Prof. Starchev. The emphasis is on the synthesis between form and philosophical content in his work – his aspiration to translate ideas about man, time and memory through the language of plastic art. The exhibition „Through Time“ is not just a retrospection, but a journey through the stages of a consistent and meaningful work, which continues to be relevant and influential to this day.

Боряна Вълчанова

Историк на изкуството и куратор. Завършва Националната художествена академия през 2011 г., а през 2015 г. защитава докторска дисертация на тема „Влиянието на европейския модернизъм върху българската архитектура в периода между двете световни войни“. От същата година е куратор в Националната галерия, където реализира редица изложби, посветени на изкуството на XX век. Автор и съставител на издания за съвременно българско изкуство, както и на публикации в специализирани архитектурни и културни издания.



АЗБУЧЕН УКАЗАТЕЛ

на материалите, публикувани в сп. „Архитектура“, в броевете от 2025 г.

А

АЛЕКСАНДРОВА, Петя – бр. 1-2, с. 60 – Зелената памет на градовете
АСПАРУХОВ, Стефан – бр. 3-4, с. 66 – Студентският архитектурен конкурс „Проект на годината“

Б

БАРАКОВ, Венелин – бр. 5-6, с. 98 – (Не)познатият Колю Фичето (1800 – 1881)
БОТЕВ, Йордан – бр. 5-6, с. 69 – Социално жилищно строителство

В

ВАСИЛЕВА, Анета – бр. 1-2, с. 137 – Архитектурна критика след дигиталната революция; бр. 3-4, с. 110 – Европейските награди „Мис ван дер Рое“ в България
ВАСИЛЕВА, Марина – бр. 3-4, с. 80 – Международни архитектурни награди „ИНТЕРАРХ“
ВЪЛЧАНОВА, Боряна – бр. 5-6, с. 126 – През времето. Валентин Старчев на 90 години

Г

ГЕНОВ, Пламен – бр. 5-6, с. 96 – Монографията "Защитеното жилище"

Д

ДИМИТРОВА, Жаклин /в съавторство/ – бр. 3-4, с. 133 – Българско проектантско бюро печели наградата на публиката в конкурс в Монако
ДОБРЕВ, Стефан – бр. 3-4, с. 97 – Архитектурните конкурси във Франция
ДОШЕКОВ, Стойко – бр. 5-6, с. 38 – Статистика на жилищата в България

Е

ЕДРЕВА, Валентина – бр. 5-6, с. 25 – Сградата на Централния дом на архитекта в София

Ж

ЖЕЛЕВА-МАРТИНС, Добриня – бр. 1-2, с. 93 – Нови щрихи към паметта на Вацлав Колар

З

ЗЛАТАНОВА, Росица – бр. 1-2, с. 11 – За паметта и духовните устои на града

И

ИВАНОВ, Валери – бр. 3-4, с. 4 – Архитектурните награди; бр. 5-6, с. 103 /в съавторство/ – Живот, посветен на градоустройството, архитектурата и студентите

К

КАДИНОВ, Бойко – бр. 3-4, с. 15 – „ВИЗАР“ – Европейски награди за българска архитектура
КАРАЗЛАТЕВА, Мария – бр. 1-2, с. 143 – In Мемориал за половинвековното ни приятелство и сътрудничество с арх. Галина Пировска
КАРАДЖОВ, Иван /в съавторство/ – бр. 5-6, с. 60 – Жилищна политика в София – проблеми и възможности
КИНОВА, Диана – бр. 3-4, с. 46 – Годишни архитектурни награди „Архинова“
КИСЛЯКОВ, Сава – бр. 1-2, с. 116 – Символният език на архитектурата: семиотика и пространство
КОВАЧЕВ, Атанас – бр. 3-4, с. 8 – Конкурсът „Архитект на годината“; бр. 3-4, с. 86 – Международен архитектурен фестивал „ЗОДЧЕСТВО“, Москва; бр. 5-6, с. 6 – 60 години – Съюз на архитектите в България
КОВАЧЕВ, Атанас – бр. 5-6, с. 91 – Санирането като пропуснат шанс - опитът на Столична община и националната жилищна политика
КРЪСТЕВ, Тодор – бр. 1-2, с. 21 – Ценност – Опазване – Архитектура
КУКУШЕВА, Евгения – бр. 3-4, с. 104 – Наградата „Stirling“ на RIBA; бр. 3-4, с. 115 – Биенале във Венеция – История; бр. 3-4, с. 121 – Наградата „ПРИЦКЕР“; бр. 3-4, с. 127 – Награди Architizer A+; бр. 5-6, с. 100 – Дешифриране на историята при опазване на културното наследство
КЪОСЕВ, Ясен – бр. 1-2, с. 70 – Модерни течения в архитектурата и градоустройството у нас 1878-1990 г.; бр. 1-2, с. 132 – Поредицата „Архитектурни образи - България през втората половина на XX век“; бр. 5-6, с. 114 – 90-годишният юбилей на проф. арх. Иван Никифоров, г.а.н.; бр. 5-6, с. 122 – 80-годишен юбилей на доц. арх. Йордан Търсанков

М

МАРИНОВ, Владимир – бр. 1-2, с. 102 – „Градските“ градини на Пловдив
МИЛКОВ, Владимир – бр. 1-2, с. 6 – Опазване на културното наследство в историческия център на Бургас – проблеми и възможни решения
МИЛЧЕВ, Борис – бр. 5-6, с. 44 – нормативна уредба за изграждане и поддържане на жилища в България
МЛАДЕНОВ, Димитър /в съавторство/ – бр. 5-6, с. 74 – ИПРЗ на м. „Филиповци-изток“ /разширение/. План за интеграция на ромското население
МИРЧЕВ, Теодор – бр. 1-2, с. 54 – Развитие на центровете в морските пристанищни градове
МИТКОВ, Мартин – бр. 1-2, с. 40 – Съвременните търговски паркове и традиционните градски центрове
МОТЕВ, Стойчо – бр. 5-6, с. 30 – Жилищната политика в България – теория без практика

Н

Наградата „Архитектон“ – статут и лауреати – бр. 3-4, с. 28
НАЙДЕНОВА, Веляна – бр. 3-4, с. 28 – Наградите „Ландшафтен архитект на годината“
НЕНЧЕВ, Минчо – бр. 5-6, с. 113 – Човекът, архитектът, творецът, преподавателят, изследователят!
НИКИФОРОВ, Иван /в съавторство/ – бр. 1-2, с. 82 – Основни етапи в градоустройственото планиране на Стара Загора след 1878 г.
НИКИФОРОВА, Мила /в съавторство/ – бр. 1-2, с. 82 – Основни етапи в градоустройственото планиране на Стара Загора след 1878 г.
НИКОЛОВА, Росица /в съавторство/ – бр. 5-6, с. 60 – Жилищна политика в София – проблеми и възможности

П

ПЕТРОВ, Любомир – бр. 1-2, с. 31 – Градски центрове в контекста на мезапроектите
ПЪРВАНОВ, Румен – бр. 5-6, с. 82 – Сградите от морски контейнери. Имат ли място в жилищното строителство

Р

РАЙЧЕВВ, Тихомир – бр. 1-2, с. 17 – Опазване на културното наследство в историческия център на Бургас – ролята на Общината
РУСЕВА, Малвина – бр. 1-2, с. 123 – Проект за дигитална реконструкция на пет старинни къщи

С

СИМЕОНОВА, Виргиния – бр. 5-6, с. 115 – За проф. арх. Никифоров, д.а.н.
СИМЕОНОВА, Златимира – бр. 1-2, с. 48 – Трансформация на публични пространства - от маргинализация към устойчивост
СОКЕРОВА, Силвия /в съавторство/ – бр. 5-6, с. 74 – ИПРЗ на м. „Филиповци-изток“ /разширение/. План за интеграция на ромското население
СПАСОВА, Веселина – бр. 3-4, с. 23 – „Сграда на годината“ – архитектурни концепции и иновативни адаптации
СЪРБОВА, Агрияна – бр. 1-2, с. 140 – Книга за архитектурното наследство в архивите

Т

ТАНЧЕВА, Нина – бр. 3-4, с. 33 – Български архитектурни награди
ТАШЕВА-ПЕТРОВА, Милена – бр. 5-6, с. 117 – Конференция и юбилеен сборник в чест на 90-годишнината на проф. арх. Иван Никифоров
ТЪРСАНКОВ, Йордан /в съавторство/ – бр. 5-6, с. 103 – Живот, посветен на градоустройството, архитектурата и студентите

Х

ХИНКОВ, Божидар /в съавторство/ – бр. 3-4, с. 133 – Българско проектантско бюро печели наградата на публиката в конкурс в Монако
ХРИСТОВ, Иван – бр. 5-6, с. 97 – Колю Фичето – Българският строителен гений
ХРИСТОВ, Мартин – бр. 3-4, с. 116 – Българското участие на Венецианското архитектурно биенале 2025

Ф

ФИЛИПОВ, Александър – бр. 5-6, с. 52 – Развитие на Столична община и устройствените проблеми на жилищната система след 1990 г.

АРХИТЕКТУРА ARCHITECTURE

Magazine
for architectural creativity,
architectural theory and criticism
YEAR SEVENTY SECOND



5 - 6
2025

Edition of the Union of Architects in Bulgaria. "Architecture" magazine is included in the National reference list of modern Bulgarian scientific publications with scientific peer review /NACID/.

Circulation: 1000, ISSN 0324-1254

Address: 1504 Sofia, 11 Krakra str.,

e-mail: sab@bularch.org, www.bularch.eu

Editorial board:

prof. arch. Valery Ivanov, Ph.D. – Chairman

cor. memb. prof. arch. Atanas Kovachev, D.Sc.

prof. eng.-arch. Penyo Stolarov, Ph.D.

prof. arch. Stella Tasheva, Ph.D.

assoc. prof. land.-arch. Velyana Naydenova, Ph.D.

assoc. prof. arch. Aneta Vasileva, Ph.D.

arch. Aneta Slavova, Ph.D.

arch. Maria Diamandieva, Ph.D.

Ch. Assist. Prof. Arch. Rositsa Bratkova, Ph.D.

Ch. Assist. Prof. Urb. Irina Mutaftchiyska, Ph.D.

Editor-in-Chief: arch. Evgenia Kukusheva

Graphic design and preprint: The egg adv. agency, office@theegg.bg

Proofreader: Lora Sultanova

Print: Multiprint Ltd.

First and fourth cover: Student Architecture Competition
"Project of the Year" - "Apartment Residential Building", c. arch. Hristo Tilev

Second and third cover: Moments from the celebration
of the 60th anniversary of the UAB

60 YEARS – UNION OF ARCHITECTS IN BULGARIA 5

60 YEARS – UNION OF ARCHITECTS IN BULGARIA 6
cor. memb. prof. arch. Atanas Kovachev, D.Sc.

THE BUILDING OF THE CENTRAL HOUSE OF ARCHITECTS IN SOFIA 25
arch. Valentina Edreva Ph.D

THE HOUSING POLICY OF BULGARIA 29

THE HOUSING POLICY OF BULGARIA - A THEORY WITHOUT PRACTICE 30
arch. Stoycho Motev

HOUSING STATISTICS IN BULGARIA 38
Stoyko Doshekov

REGULATIONS FOR THE CONSTRUCTION AND 44
MAINTENANCE OF HOUSING IN BULGARIA
Boris Milchev

DEVELOPMENT IN SOFIA MUNICIPALITY AND SPATIAL PLANNING 52
PROBLEMS OF THE HOUSING SYSTEM AFTER 1990
urb. Alexander Filipov

CONTENTS

АРХИТЕКТУРА

ARCHITECTURE

5 - 6
2025



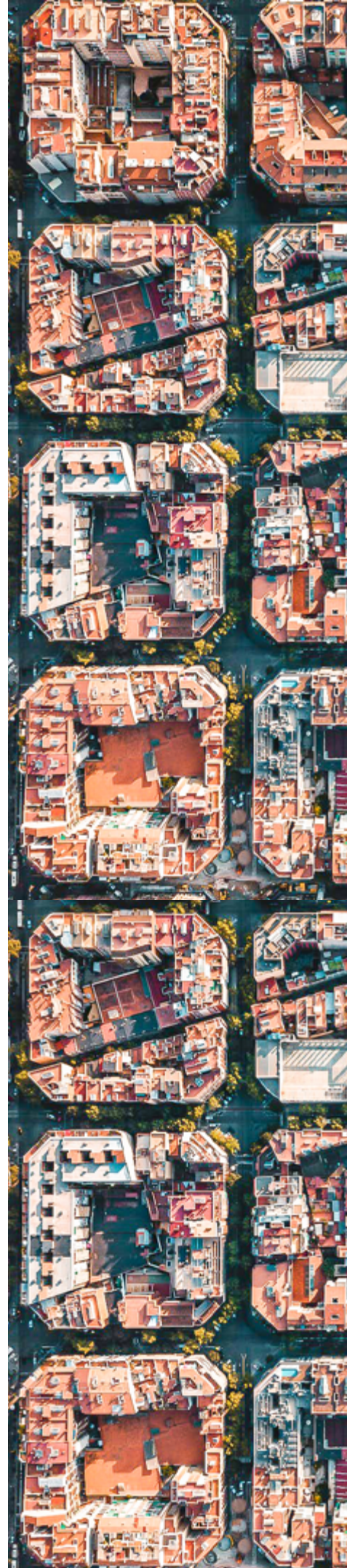
Magazine
for architectural creativity,
architectural theory and criticism
YEAR SEVENTY SECOND

CONTENTS

- 60 HOUSING POLICY IN SOFIA – CHALLENGES AND OPPORTUNITIES
arch. Rositsa Nikolova, arch. Ivan Karadjov
- 69 SOCIAL HOUSING
prof. eng. Yordan Botev, Ph.D
- 74 FILIPOVTSI ROMA POPULATION INTEGRATION PLAN
arch. Silvia Sokerova, arch. Dimitar Mladenov
- 82 BUILDINGS FROM SHIPPING CONTAINERS. DO THEY HAVE
A PLACE IN RESIDENTIAL CONSTRUCTION?
arch. Rumen Parvanov
- 91 RENOVATION AS A MISSED OPPORTUNITY - THE EXPERIENCE
OF SOFIA MUNICIPALITY AND NATIONAL HOUSING POLICY
arch. Atanas Kovachev
- 95 **BOOK WRITING**
- 96 THE MONOGRAPH "PROTECTED HOUSING"
arch. Plamen Genov, Ph.D
- 97 KOLYU FICHETO – THE BULGARIAN CONSTRUCTION GENIUS
Ivan Hristov
- 98 THE (UN)KNOWN KOLYU FICHETO (1800 – 1881)
Venelin Barakov
- 100 DECIPHERING HISTORY IN THE PRESERVATION OF CULTURAL HERITAGE
arch. Evgeniya Kukusheva
- 102 **ANNIVERSARIES**
- 103 A LIFE DEDICATED TO URBAN PLANNING, ARCHITECTURE AND STUDENTS
assoc. prof. arch. Yordan Tarsankov, prof. arch. Valeri Ivanov, Ph.D
- 113 THREE GENERATIONS OF URBAN PLANNERS FOR PROF. ARCH. IVAN NIKOFOROV
*prof. arch. Mincho Nenchev, Ph.D, assoc. arch. Yassen Kyosev, Ph.D,
ch. assist. prof. urb. Virginia Simeonova, Ph.D*
- 117 CONFERENCE AND ANNIVERSARY COLLECTION IN HONOR OF THE 90TH
ANNIVERSARY OF PROF. ARCH. IVAN NIKOFOROV
assoc. prof. arch. Milena Tasheva-Petrova, Ph.D
- 122 80TH ANNIVERSARY OF ASSOC. PROF. ARCH. YORDAN TARSANKOV
assoc. prof. arch. Yassen Kyosev, Ph.D
- 126 THROUGH TIME. VALENTIN STARCHEV AT 90 YEARS OLD
Boryana Valchanova, Ph.D

*Sources of illustrations are not credited when they are the author's.

*The texts in English are by the authors of the articles.





Моменти от тържеството за 60-годишнината на САБ
Moments from the celebration of the 60th anniversary of the UAB



Списание
за архитектурно творчество,
архитектурна теория и критика

чл.-кор проф. арх. Атанас Ковачев д.а.н.

д-р арх. Валентина Егрева

арх. Стойчо МотеВ

Стойко Дошеков

Борис Милчев

урб. Александър Филипов

арх. Росица Николова

арх. Иван Караджов

проф. д-р инж. Йордан БотеВ

арх. Силвия Сокерова

арх. Димитър Младенов

арх. Румен Първанов

арх. Атанас Ковачев

д-р арх. Пламен Генов

Иван Христов

Венелин Бараков

арх. Евгения Кукушева

доц. арх. Йордан Търсанков

проф. д-р арх. Валери Иванов

проф. д-р арх. Минчо Ненчев

доц. д-р арх. Ясен Къосев

гл. ас. д-р урб. Виргиния Симеонова

доц. д-р арх. Милена Ташева-Петрова

д-р Боряна Вълчанова



ИЗДАНИЕ НА СЪЮЗА НА
АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ

Цена: 30 лв.