

ПЕРИ-УРБАНИЗАЦИЯТА В БЪЛГАРИЯ – ПОТЕНЦИАЛ ЗА СТРОИТЕЛНИЯ БРАНШ

Марина Славова

PERI-URBANIZATION IN BULGARIA – POTENTIAL FOR CONSTRUCTION INDUSTRY

Marina Slavova

Abstract: *Urbanization of the periphery of big cities – economical centers – in Bulgaria (peri-urbanization) is an important migration trend since 2015 and it has a significant impact on the settlement network changes. Although further research is needed so the process to be differentiated from other processes included in the same statistics like sub-urbanization and ruralization peri-urbanization already has visible pattern. The process of peri-urbanization in Bulgaria sets questions for urban planning but also creates opportunities for development – different types of potential for development directly connected to construction industry. The present paper is an attempt to reveal problems and perspective of peri-urbanization through four case studies. Results could be applied in development strategies at different levels. In addition: populating of villages in the periphery of economical centers in Bulgaria is a niche in the construction business with potential of development of infrastructure, building and reconstructions in the fields of residential construction, public services (including education, healthcare, culture and arts), social care and some types of industry, logistics and remote employment.*

Key words: peri-urbanization, potential, periphery, statistics, migrations

1. Въведение

След прецедента в миграциите на население-то през 2015 г., когато 44 864 българи се преселиха от градове в села (по данни на НСИ) и това беше най-силната вътрешна миграция, темата за съживяването на българското село придоби позитивен характер в общественото пространство. Дали обаче е налице вълна от смяна в начина на живот, повишен интерес към селското стопанство, връщане към корените и надежда за възраждане на обезлюдяващи се селски райони или наблюдаваме процес на урбанизация на периферията на големите градове е тема, която се нуждае от задълбочено проучване от изследователите и от бизнеса.

При разглеждане на селата-дестинации на преселили се от градове през последните четири години се оказва, че около половината от мигрантите избират села, които попадат в територии на периферия на големи градове, дефинирани от проектите „Градове и техните функционални урбанизирани ареали в Република България 2010-2016“ и „Икономически центрове в България“ (Симеонова, 2018).

Тези изследвания отхвърлят тиражираната от медиите информация за силна тенденция към преселване на граждани в селата с цел икономически и социален дауншифтинг, включване в

селското стопанство, връщане към корените, традиционни занаяти и пр. Налице е интерес към повишаване качеството на живот, съчетавайки предимствата от „градския“ живот – работа в сферата на услугите, практикувана дистанционно или чрез ежедневни трудови миграции, сравнително по-високи доходи с предимствата от живот „на село“ като по-добри природни условия, по-малко шум, по-голяма жилищна площ в сравнение с квадратурата на апартаментите в града и пр. Това е важна качествена разлика в миграционните тенденции, която има пряко влияние върху потенциала за развитие на селата. Докато при „рурализация“ се наблюдават развитие в селското стопанство чрез връщане на традиционни практики, строителство с естествени материали и традиционни техники, стремеж към енергийна и водна независимост и идеология на „нео-аграризъм“ (Бойков, 2012), при пери-урбанизацията тези условия не са водещи. Водещи при избора на село са най-вече връзките с града, търсят се „села, които са сравнително близки до голям град и с добра пътна инфраструктура до него“ (БНР, 2014); важни са наличните в селото услуги, както и потенциала за развитие на местен бизнес, дистанционни услуги, услуги от общественото обслужване с качества, не по-лоши от тези в града.

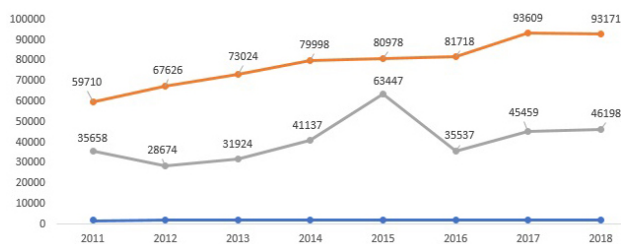
1.1. Статистика

Развитие на тенденции:



Графика 1: Вътрешни миграции 2000-2011
(данни НСИ, графика-от автора)

За периода 2000-2011 г. доминиращата вътрешна миграция е в посока градовете. Въпреки това тенденцията е низходяща за разлика от по-стабилните резултати при миграциите в посока село в края на разглеждания период. (източник ИНФОСТАТ)



Графика 2: Вътрешни миграции 2011-2018
(данни НСИ, графика-от автора)

За периода 2011-2018 г. тенденцията към преселване в градове отново е възходяща, макар и със слаби темпове. Миграциите към селата са по-динамични и с изразен темп на увеличаване.

Таблица 1

Възрастова структура на преселници в села за периода 2011-2018

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
0-9	3867	3192	2627	3035	3654	3782	6909	7144
10-19	3208	2573	2502	2844	3595	2786	3969	3980
20-29	4576	4169	4624	5881	9456	5141	7223	6724
30-39	4659	3383	4051	5368	9777	4592	6349	6587
40-49	4216	3023	3374	5038	10113	4129	5035	5587
50-59	4897	3809	4220	6128	10424	4424	4680	5143
60-69	4534	3524	5145	7074	9974	5596	5608	5698
70+	5701	5001	5381	5769	6454	5087	5686	5335

Източник – Инфостат

За периода 2000-2011 най-голям е броят на мигрантите в пенсионна възраст, а най-малък – на децата в юношеска възраст.

Интересна промяна през следващия разглеждан период е, че расте броят на мигрантите сред най-малките деца и хората в трудоспособна възраст. Процентно броят на преселващите се пенсионери е сравнително същият като през предишния период. През последната година броят на най-малките деца сред мигрантите се е увеличил почти двойно, нараства броят на мигранти в трудоспособна възраст, ако се абстрахираме от пика през 2015 г.

Развитието на миграционните тенденции ясно показва интерес към заселване в села, усилен сред трудоспособното население и младите семейства (допускаме, че малките деца се преселват с родителите си).

Важен аспект от статистиката за вътрешните миграции е произходът на заселниците в села. Тук са разгледани данни само на последните 4 години, за да се проследи тенденцията след „феномена“ през 2015 г.

Таблица 2

Произход на мигрирали в села за периода 2015-2018 г.

Година	Заселени в села	От градове	Дял %	От села	Дял %	От чужбина	Дял %
2015	63447	44864	70	11399	18	7184	12
2016	35537	20646	58	9073	25.5	5818	16.5
2017	45459	24428	54	13506	30	7525	16
2018	46198	23604	51	12206	26	10388	23

Източник: данни НСИ, изчисления-от автора

Преселването в села продължава да е актулна демографска тенденция в България, въпреки че не се задържа на първо място. Големият дял на преселващите се от градове в села подкрепя хипотезата за тенденция към пери-урбанизация.

Фокусът на настоящото изследване е местополжението на селата, в които има преселници и които попадат в периферии на големите градове. За дефиниция на периферия са използвани определените от проектите „Функционални урбанизирани ареали“ (Богданов, 2016), част от проекта Urban Audit, разработен от НСИ и „Икономически центрове в България“ (Николов, 2017), разработка на Институт по пазарна икономика.

Дефинициите за периферия в двата проекта са сходни: на база на ежедневни трудови миграции, като при ФУА се изисква 15% от населението в селата да осъществяват ежедневни трудови миграции до съответния град-ядро, а при ИК

– 10%. Разликата в дяла няма отношение към настоящото изследване, затова се взема предвид броят на мигрантите общо за дефинираните периферии и в двата проекта.

Таблица 3

Тенденция към пери-урбанизация за периода 2015-2018 г.

Година	Дял на преселили се в село в периферия на ФУА или ИЦ от всички мигрирали в посока село за съответната година
2015	47.45%
2016	50.5%
2017	47.7%
2018	47.8%

*Източник: данни НСИ, изчисления на автора.
(Публикация „Рурализация или пери-урбанизация“ – под печат)*

Фактът, че около половината преселници в села избират такива в периферия на голям град и че повече от половината до момента са живели в градове доказва наличие на суб- и пери-урбанизация в България.

Водеща причина за преселване през 2018 г. е „образование“, следвана от „постоянна работа“, но огромен дял (76%) не са посочили причина или са посочили „друго“, така че анализът на причините в случая е нерелевантен (източник НСИ).

Причината за възможност за спекулации с темата е, че статистиката се води на базата на Закон за административно-териториалното устройство на Република България, който дефинира само два вида населени места в България: градове и села. По този начин изглежда наличие на процес на рурализация в България с пик през 2015 г. Допълнителните изследвания са необходими на първо място, защото доказват наличие на три или четири отделни миграционни процеса с пряко влияние върху селищната мрежа в страната: урбанизация, рурализация, суб-урбанизация и пери-урбанизация.

Демографската картина в общините в периферия и извън нея показва малък превес в коефициента на заместване и значителна разлика в механичния прираст в полза на периферните общини: „в тези общини, които се в близост до силни икономически ядра нетната емиграция е пониска заради възможностите за ежедневна трудова миграция до ядрата.“ (Николов, 2018).

1.2. Понятия

Следните понятия имат множество дефиниции според областта и контекста на употреба. За целите на настоящата статия се използват следните съкратени работни определения:

- Урбанизация: нарастване на относителния дял на населението, живеещо в градове
- Рурализация: процес на преселване от градове в селски райони
- Суб-урбанизация: заселване на села в крайградски територии непосредствено до границата на града (очаква се следващ устройствен план да ги включи в границите на града)
- Пери-урбанизация: заселване на села в крайградски територии на разстояние от строителната граница на града, дори в съседна община или област, които са отделени от града с природни територии и действащият устройствен план не предвижда бъдещо застрояване, включително далекоперспективно развитие, което би свързало селото с града физически. Не се очаква следващ устройствен план да включи селото в административна или строителна граница на града.

Проф. Мария Шишманова описва пери-урбанизацията като „явление на приплъзваща се и завземаща чрез урбанизация територия, наблюдавана при поляризацията, която се проявява като прогресивно разширение на външните пръстени и на радиалните разклонения, и като тенденция към редуциране на живущите в централните центрове“. Процесът се разглежда като „префигурирането на нови териториални структури, засягащи множество възможности, и допринасящи за трансформацията на физическото пространство и за постигането на нови икономически и социални баланси.“ Шишманова (2005).

„Периурбанизацията е зараждащата се урбанистична идея за разширяване и изглаждане на различията между градските и съседните селските територии. Чрез създаването на нова инфраструктура, нови дейности и нови обитатели тези територии губят своя традиционен характер и търпят постепенни промени, засягащи селските територии, които са по-отдалечени от градските центрове.

Това явление се забелязва навсякъде в Европа. Въпреки че има различни проявления от една държава в друга, това явление ще наричаме РУ. Тя не изключва поддържането на селскостопанските дейности, но е придружена от социални и икономически промени, както и от про-

мени в земеползването, дължащо се на урбанизацията. Явлението PU е свързано с крайградската зона на експанзия в индустриализираните страни, както и с появата на градски територии в развиващите се страни.“ (Шишманова, 2014).

1.3. Цел, обект и предмет на изследването

Целта на настоящата статия е да разкрие потенциалите на процеса пери-урбанизация за строителния бранш в България, разглеждайки няколко примера на села в периферията на големи градове, към които има интерес за преселване.

Предмет на изследването е влиянието на процеса пери-урбанизация върху населените места и локалните нива в селищната мрежа, разглеждан като положително явление, създаващо потенциал за развитие и по-специално за строителство в обществения и в частния сектор.

Обект на настоящото изследване са населени места – села – в периферията на големите градове, към които има доказана тенденция към заселване на нови жители.

2. Материали и методи, използвани в изследването

2.1. Критерии за избор на казуси

K1 – активен процес на пери-урбанизация, доказан чрез:

K1a – броят на преселилите се лица в селото да е над 2% от населението на селото за предходната година

K1б – ежедневни трудови миграции до града-ядро да се осъществяват от поне 10% от населението. Данните се следят само по време на преброявания (последното проведено е през 2011 г.). Дялът на пътуващите до работа ежедневно е пресметнат спрямо населението към 2011 г.

K2 – селото да попада в периферия на голям град-ядро, дефинирани от „Градове и техните функционални урбанизирани ареали“ или „Икономически центърове в България“

K3 – наличие на организирана инициатива за преселване, в която участва повече от едно домакинство

Казусите трябва да отговарят на поне два от посочените критерии.

2.2. Избрани казуси: с. Бистрица (Панчарево, София-град), с. Гурково (Ботевград, София-област), с. Круша (Аврен, Варна), с. Пчелник (Долни Чифлик, Варна).

2.3. Методи

2.3.1. Сравнителен анализ на времето за пътуване до обекти с икономическа концентрация в рамките на компактният град от квартали на града и от села в периферията. За времето за пътуване с автомобил е използван Google Maps с настройка по дефиниция от и до центъра на населено място. За времето за пътуване с обществен транспорт са използвани разписанията междуселищни автобуси за делнични дни, обявеното времетраене на пътуване и приложението Moovit.

2.3.2. Анализ на предвиждания на ОУП/ОУПО (където са налични), планове на землища, кадастрална карта.

2.3.3. Описание на съществуващите имоти, сграден фонд и инфраструктура в селото: общинска, държавна и частна собственост; описание на функциите, описание на заетостта на съществуващите сгради (кои се ползват и кои – не), описание на същ. конструкции, състояние на сградите и инфраструктурата. Използвани са данни от ОУП, кадастър, статистика за жилищния фонд, интервюта с представители на местната власт, теренни проучвания и мапинг.

2.3.4. Сравнителен анализ на данъците в селата и града-ядро. Използван е хипотетичен имот къща с РЗП 200 кв. м (ЗП 100), масивна конструкция, в регулация с налична инфраструктура; на 15 години; двор 250 кв.м, в жилищна зона в строителни граници. Променливите са коефициент на местоположение и размера на данъка, определен за всяка община за 2019 г.

2.3.5. Сравнителен анализ на цените на имотите в селата и града-ядро. Изчисляват се средни цени от поне 20 обяви за недвижими имоти в 10 сайта на брокерски агенции за имоти при търсене на завършена еднофамилна къща с двор в имот в регулация и налична инфраструктура в съответното населено място.

2.3.6. SWOT анализ на процеса пери-урбанизация от гледна точка на потенциала за строителния бранш.

3. Резултати

3.1. Бистрица

Заради близостта на с. Бистрица със строителната граница на гр. София и предвижданията на ОУП според, които голяма част от природните територии между двете населени места са за „далекоперспективно развитие на гр. София“, Бистрица е пример за суб-урбанизация, отколкото на пери-урбанизация. Използва се в насто-

ящото изследване за сравнение като междинен тип населено място, от чието настоящо положение да се изведат добри и лоши практики, препоръки и заплахи при развитието на селата в периферия на големите градове.

Според поставените критерии:

К1а: Население през 2015: 4979

Преселили се през 2015: 117, от град 82 (70.1%). Нови жители: 2.35%

Население през 2016: 5009

Преселили се през 2016: 169, от град 134 (79.3%). Нови жители: 3.37%

Население през 2017: 5040

Преселили се през 2017: 139, от град 110 (79.1%). Нови жители: 2.76%

Население през 2018: 5118

Преселили се през 2018: 201, от град 158 (79%). Нови жители: 4%

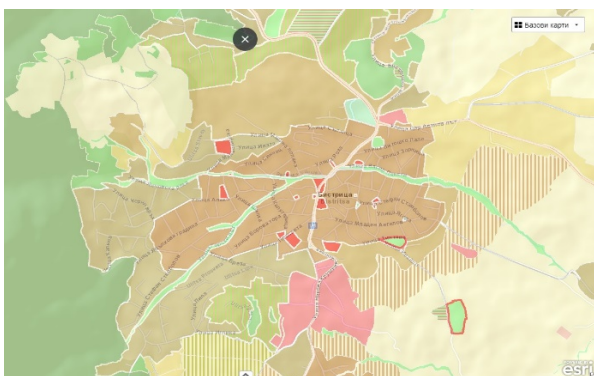
К1б: Ежедневни трудови миграции: 208 към София. *Източник: НСИ по данни от преброяване на населението през 2011 г.*

К2: Село Бистрица е в административните граници на Столична община, район Панчарево и попада в дефинираната париферия, както на ареал с център гр. София според ФУА, така и на икономически център „София“ според ИЦ.

К3: Няма известна организирана инициатива за преселване.

1. Време за пътуване: с автомобил 8:00 ч. 30-65 мин.; 18:00 ч. 30-60 мин. С обществен транспорт: 45-65 мин.

2. Предвиждания на ОУП



Фиг. 1: ОУП София – извадка с. Бистрица

Границите на село Бистрица са границите на неговото землище. Предвиденото площоразпределение е както следва: 7.6% за зелени площи; 2.3% за обществено обслужване; 74.8% за жилищно малкоетажно застрояване (данни ОУП, изчисления на автора).

3. Сграден фонд и инфраструктура

Селото е с изградена инфраструктура. Повечето улици са асфалтирани. Центърът е с типични черти на предградие: ясно изразен във физическия център на селото; представлява площад със спирки на градския транспорт, търговски обекти и заведения. Сградите са 3-етажни. Общественото обслужване изглежда добре развито по цялата територия на селото: налични са множество малки обекти за търговия услуги и заведения; училище и детска градина. Жилищната архитектура също има предградиен характер: изглежда огромна част от къщите се ползват целогодишно; много от сградите са обновени и надстроени. Не се забелязват признаци на практикуване на селско стопанство в рамките на селото. Дворовете са организирани с цветни градини, кътове за отдих и детски съоръжения.

Бяха открити 4 свободни терена в центъра на селото и множество големи терени в южната му част, накъдето очевидно ще се развива селото.

4. Данъци върху недвижими имоти за жилищни нужди: 1,875 на хиляда върху данъчната оценка на недвижимия имот. София-община 0 категория, с. Бистрица – 4 категория.

Коефициент на местоположение 4.3-6.5

Данъчна оценка на хипотетичен имот: 776150-1173250.

Данък: 1455-2200 без намаление.

5. Цени на имоти

Средна цена на кв. м 2378 лв.

Обобщената оценка на с. Бистрица е, че то функционира в голяма степен като предградие на гр. София в икономическа зависимост от него с 4.1% ежедневни трудови миграции и поради факта, че попада в административната граница на града-ядро. От цените на имотите и данъците проличава влиянието на града-ядро върху селото.

3.2. Гурково

Община Ботевград е избрана, тъй като за 2017 г. най-голям преселници от градове в села се наблюдават в Софийска област, а за областта миграцията е най-силна в община Ботевград. Селото с най-много преселници за общината е Гурково.

Според поставените критерии:

К1а Население през 2015: 258

Преселили се през 2015: 8, от град 7 (87.5%). Нови жители: 3.1%

Население през 2016: 276

Преселили се през 2016: 35, от град 34

Гурково: 577600. Данък: 866.40 без намаление.

5. Цени на имоти: търсенето е разширено до села в общ. Ботевград. Средна цена: 215 лв.

Обобщена оценка на с. Гурково: въпреки близостта си до гр. Ботевград и града-ядро София, Гурково е с типичен селски облик и функции. Наблюдава се добра поддръжка на физическата среда и социални връзки сред населението, което го прави все по-привлекателно за нови жители.

3.3. Круша

Според поставените критерии:

K1a Население през 2015: 76

Преселили се през 2015: 16, от град 16 (100%). Нови жители: 21.1%

Население през 2016: 69

Преселили се през 2016: 3, от град 3 (79.3%).

Нови жители: 4.35%

Население през 2017: 63

Преселили се през 2017: 5, от град 4 (80%).

Нови жители: 7.94%

Население през 2018: 61

Преселили се от град през 2018: 6, от град 5 (83%)

Нови жители: 9.5%

K1b: Ежедневни трудови миграции: 5 към Варна. Източник: НСИ по данни от преброяване на населението през 2011 г.

K2: Село Круша е в административните граници на общ. Аврен, обл. Варна и попада в дефинираната париферия, както на ареал с център гр. Варна според ФУА, така и на икономически център „София“ според ИЦ.

K3: Организираната инициатива за преселване от градове в селото е една от най-популярните в страната. Нарича се „IT село“, идеята е на млад програмист от Варна Иван Куков и печели първа награда в конкурс "Купи село, създай по-добро място за живеене в България" и представлява изнасяне от града на дейността на специалисти от сектора, за които локацията не е от значение стига да е наличен интернет и съчетание с по-добри от града условия на живот, които селата предлагат. Идеята дава основа за същата инициатива в други села, където напредъкът по реализацията е дори по-голям: с. Песочница и с. Марково.

1. Време за пътуване: с автомобил 8:00 ч. 30-45 мин.; 18:00 ч. 30-45 мин. С обществен транспорт: 59 мин. като автобус има 3 пъти на ден.

2. Предвиждания на ОУП: Няма наличен ОУП на с. Круша, нито ОУПО на общ. Аврен.

Наличен е кадастрален план на с. Круша. Селото граничи с неурбанизирана територия.

3. Сграден фонд и инфраструктура



Фиг.4: Мапинг на имотите и за обществено обслужване върху кадастрален план на с. Круша

Достъпът до селото от гр. Варна е по път Е87 от север. Съществува път и от северозапад през с. Садово.. Около 6.5% от площта на селото е общинска собственост и е предвидена за обществени функции: отредени са два имота за площи, един за църква, един за училище, един за биталище и кооперация. Големият терен за общо ползване е предвиден за овощна градина. В момента съществуват читалище, църква и административна сграда. Местната инициатива за преселване предвижда осигуряване на сграда за споделено работно пространство и културен център. При по-голям брой преселници и необходимост се предвижда изграждане на детска градина, развитие на селско стопанство за собствени нужди и др. с включване на местните жители. Свободните имоти в селото са 4 на бр. и са за жилищни нужди.

4. Данъци

Размерът на данъка е 3.0 на хиляда от данъчната оценка. Аврен – община 4 категория, Круша – населено място 8 категория

Коефициент на местоположение-2.4-3.2

Данъчна оценка на хипотетичен имот: 433200-577600

Данък: 1300-1733 без намаление.

5. Цени на имоти

Търсенето е разширено до села в общ. Аврен. Средна цена на кв. м. 257 лв.

Обобщена оценка на с. Круша: Въпреки историята си на функциониращо като вилна зона, селото е в икономическа зависимост от града-ядро с 8% ежедневни трудови миграции. Обликът му е в голяма степен определен от факта, че

е местено и се наблюдава ясно планиране, правоъгълна улична мрежа и равномерно площоразпределение на имотите. Осъществяващата се инициатива за преселване създава огромен потенциал за развитието на услуги, обществено обслужване, транспорт, местен бизнес.

3.4. Пчелник

Според поставените критерии:

K1a Население през 2015: 1619

Преселили се през 2015: 12, от град 10 (83.3%). Нови жители: 0.74%

Население през 2016: 1603

Преселили се през 2016: 14, от град 8 (57.1%). Нови жители: 0.87%

Население през 2017: 1596

Преселили се през 2017: 27, от град 17 (63%). Нови жители: 1.69%

Население през 2018: 1578

Преселили се от град през 2018: 30, от град 19 (63%). Нови жители: 1.9%

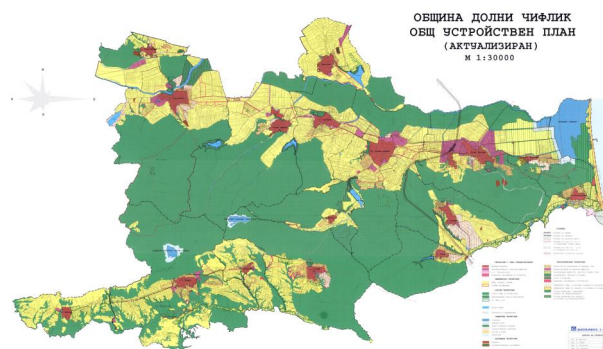
K1b: Ежедневни трудови миграции: 77 към гр. Варна. Източник: НСИ по данни от преброяване на населението през 2011 г.

K2: Село Пчелник е в административните граници на община Долни Чифлик, обл. Варна и попада в дефинираната париферия, както на ареал с център гр. Варна според ФУА, така и на икономически център „София“ според ИЦ.

K3: Изветна е инициатива за преместване на производство от гр. Варна в селото, която вече е осъществена. Производството е на разтворими напитки за вендинг машини и чаши за еднократна употреба. Закупената производствена площ е 2 дка, от които 1.6 са закрити площи. В момента работи една смяна – 3 души, от които двама пътуват ежедневно от Варна. Търсят се работници за още една смяна и се планира разрастване до денонощна работа – общо три смени, 12 души. Търсят се местни служители (от Пчелник и Долни Чифлик). За основна причина за преместването се посочва много по-ниска цена на имотите – 5 пъти по думи на собственика.

1. Време за пътуване: с автомобил 8:00 ч. 40-55 мин.; 18:00 ч. 40-55 мин. С обществен транспорт: около 75 мин. 4 пъти на ден.

2. Предвиждания на ОУП: Село Пчелник няма наличен ОУП. Наличен е ОУПО на общ. Долни Чифлик, който показва, че селото граничи с неурбанизирана територия и предвижда основната част от площта на селото да е за жилищни нужди и индустриална зона в югоизточната част.



Фиг. 5: ОУПО Долни Чифлик

3. Анализ сграден фонд и инфраструктура

През селото минават два междуградски пътя № 904 и № 9042. Селото е добра физическа среда: повечето улици са асфалтирани, повечето сгради са масивни и добре поддържани. Застрояването е ниско, освен църквата. Общинска собственост са имотите на кметство, църква, училище, читалище, детска градина, здравна служба, пенсионерски клуб с големи зални помещения с капацитет над 200 души. Останалите имоти са частна собственост – около 97%. Търговията е развита чрез голяма брой магазини.

4. Данъци

Размер на данъка за недвижим имот за жилищни нужди: 1,5 на хиляда от данъчната оценка.

Долни чифлик – община 3-та категория, Пчелник -5 категория

Коефициент на местоположение 4.3-6.5

Данъчна оценка на хипотетичен имот: 776150-1173250.

Данък: 1164-1760 лв без намаление.

5. Цени на имоти

Търсенето е разширено до села в общ. Долни чифлик. Средна цена на кв. м 260 лв.

Обобщена оценка на с. Пчелник: Близостта с града-ядро Варна и общинския център Долни Чифлик прави селото предпочитано за преселване. Свободните сгради и терени в индустриалната зона представляват потенциал за развитие на производство. Местната инициатива за преместване на производство подобрява местната икономика и заетостта в селото и околността и от сво страна създава потенциал за преселване от града-ядро. Икономиката на селото към момента се поддържа благодарение на близостта с черноморските курорти и голяма част от населението е заето там през летния сезон. (БНР, 2018). Това отнема работна сила от селското стопанство.

4. Обсъждане – сравнения със съответния град-ядро и потенциали

Таблица 4:

Сравнение между гр. София, с. Гурково и с. Бистрица:

Населено място	Време за пътуване в минути	Данък върху хипотетичен имот в лв.	Средна цена на кв. м в лв.
София	16-75	8698-31678	2100
Бистрица	30-65	1455-2200	2378
Гурково	55-180	866.40	215

Таблица 5:

Сравнение между гр. Варна, с. Круша и с. Пчелник

Населено място	Време за пътуване в минути	Данък върху хипотетичен имот в лв.	Средна цена на кв. м в лв.
Варна	14-80	9278-32021	1552
Круша	30-59	1300-1733	257
Пчелник	40-75	1164-1760	260

Времето за пътуване от селата до центъра на града-ядро е съпоставимо с времето за пътуване от гъсто населени квартали на града-ядро до центъра. С автомобил пътуванията са до 75 мин. Неудобство се наблюдава при зоползването на обществен транспорт поради неголямата честота в разписанието или липсата на директен транспорт от селото до града-ядро и необходимостта от прекачване, което удължава времето за пътуване. Общественият транспорт и в двата случая: междуселищен и в рамките на града-ядро удължава времето за пътуване, налице е прекачване, време за изчакване и част от маршрута из извървява пеш. Това прави автомобилът все предпочитан начин за придвижване и в рамките на градовете-ядра; според „Доклад по направление Транспорт“, изготвено от „Визия за София“. Развитието на удобен и бърз, конкурентен по времетраене и удобство обществен междуселищен транспорт е необходима мярка за увеличаване на привлекателността за преселване в селата в територии на периферия на големите градове. Потенциал в тази посока е транспортът, осигурен от работодателя. В тази област в България има наследство от периода на индустриализация: осигуреният транспорт от близките села до предприятията е фактор за задържане на населението в тях. Наличието на кратък път от града-ядро, както и доброто състояние на междуселищната пътна инфраструктура, включително

състояние на настилките, маркировка, осветеност, отводняване е задължително условие за развитие на пери-урбанизация.

Анализът на имотната структура, сградния фонд и инфраструктура в избраните казуси показва потенциал за развитие на производства, услуги, културни и образователни мероприятия в имоти частна и общинска собственост. Положителни са примерите за мероприятия от социалната инфраструктура, които се развиват дори в малко на брой и площ общински имоти. Наличието на библиотека, читалище, пространство за културни събития на открито и закрито, мероприятия за деца и възрастни, пространства за игра и спорт са привлекателни фактори за преселване. Свободните терени се разглеждат от преселниците като потенциал за изглаждане на нови или развитие на съществуващи мероприятия.

За професиите с възможност за практикуване дистанционно новите жители търсят възможности за осигуряване на споделени работни пространства, което е потенциал за развитие на съществуващия сграден фонд, както и за изграждане на нови сгради.

Свободните индустриална сгради и терени са потенциал за развитие на местната икономика. Изисквания на местните жители са да не се допусне индустриално и шумово замърсяване, както и унищожаване на природни територии. Селското стопанство представлява потенциал за развитие. Наличните площи и подходящи почви и климатични условия за селско стопанство, както и действащите мероприятия, макар и свити през последните десетилетия, представят интерес за новите жители. Редица програми работят в областта за развитие на селското стопанство, като следва да се отчетат спецификите на случаите на пери-урбанизация: „В новия модел на аграрното стопанство, икономическите аспекти са свързани с тези за опазването и защитата на околната среда и на почвата, на социалното развитие на селските райони и валоризирането на местните ресурси.“, Шишманова, (2014). При развитие на селското стопанство в пери-урбанизиращи се територии целите са „запази и развива многофункционално селско стопанство, косвено определяне на нов и уникален селскостопански бизнес модел отговарящ не само за производството на стоки, но и на предоставянето на услугите за физически лица и за цялата общност. По този начин се стъпва на многофункционално земеделие, което следва да има социално и икономическо признание.“ (Шишманова, 2014).

Таблица 6:

Статистика за големината на жилищата.

Жилища според броя на стаите							
	Общо	1-стайни	2-стайни	3-стайни	4-стайни	5-стайни	С 6 и повече стаи
Общо	3 951 806	355 010	1 293 153	1 315 785	618 920	195 076	173 862
В градове	2 627 857	292 777	90 385	857 404	330 200	82 831	74 260
В села	1 323 949	62 233	302 768	458 381	288 720	112 245	99 602

Източник: НСИ

Водещ фактор за преселване е по-голямата жилищна площ в сравнение с тази в големите градове.

Общо за страната е валиден моделът, че повечето от най-големите жилища се намират в селата. При съпоставка на цените на имоти се вижда, че за по-малко сума, може да се закупи по-голямо жилище – самостоятелна къща с двор – в село, чиято отдалеченост от центъра на града-ядро е съпоставима с райони на града. В селата-примери за суб-урбанизация, които се намират непосредствено до строителна граница на града-ядро, се наблюдават много по-високи цени на имоти, включително по-високи от тези в града-ядро, както и заплахата от презастрояване и физическо свързване с града-ядро. По-отдалечените села предлагат качествени и големи имоти на значително по-ниски цени и не представляват заплахата за физическо нарастване на градовете.

Увеличаващото се и подмладяващо се население в селата е огромен потенциал за развитие на множество услуги, от което би последвало подобряване и развитие на средата на селото. Негативните последици от високата плътност на население и застрояване в градовете са това, от което преселниците в села бягат и което биха избегнали в селото. Следва да са задължителни условия като наличие на гараж или парко-място в собствен имот за лични автомобили, поддържане на чиста и базопасна физическа среда. В по-малките общности се наблюдава по-голяма ангажираност с поддържането на средата и по-голяма инициативност. Този потенциал следва да бъде подкрепян от местната власт.

Основна пречка пред заселването в села, включително в периферии на големи градове, е липсата на адекватни здравни, образователни и културни услуги. Наличието на търсените услуги би намалило пътуванията до града и би увеличило интереса към преселване.

Развитието на дистанционните и електронните услуги в областта на администарцията и в други

области също би спестила пътувания и време.

SWOT анализ**Силни страни**

Привлекателна природна среда; Съществуващ сграден фонд и инфраструктура в добро състояние; По-здравословни и комфортни условия на обитаване от тези в града; По-ниски цени на имоти и данъци от тези в града; По-висок жизнен стандарт и покупателна способност при доходи, същите като в града; По-добри социални отношения в малки общности от тези в града;

Слаби страни

Недостиг на здравни, образователни, спортни и културни услуги; Недостиг на търговски и др. услуги; Необходимост от чести пътувания до града заради достъп до услуги; Удължено време в пътуване; По-големи разходи за транспорт;

Възможности

Увеличаване и подплядяване на населението в селата, водещо до изграждане и развитие на радица услуги; Разтоварване на големите градове от част от населението; Ново строителство, реконструкции и саниране на сграден фонд и открити пространства; подобряване на междуселищната пътна инфраструктура и обществен транспорт; Подновяване и развитие на инфраструктура; Дисперизиране на икономически мероприятия – производства и услуги – извън големите градове;

Заплахи

Унищожаване на природни територии, увеличаване на замърсяването, ако се допусне презастрояване; Превръщане на селата в спални, ако не се изградят необходимите условия за работа, отдих, развлечения; Увеличаване на междуселищния трафик и времето в пътувания, ако не се развият необходимите мероприятия, свързани със здравеопазване, образование и култура; Увеличен риск от пътно-транспортни произшес-

тивия в случай, че не се подобри състоянието на междуселищните пътища и не се развие обществен транспорт до удобен, безопасен и поевтин от пътуването с личен автомобил.

5. Заключение и препоръки

Преселването от компактният град в предградия и села е сравнително нова тенденция за България спрямо десетилетното развитие на същите процеси в развитите страни. По-ниската плътност на застрояване, по-малката височина на сградите, наличието на къщи с двор, близостта до природата, лесният достъп до локално произведена храна и по-добрите социални връзки, характерни за селата, ги превръщат в привлекателни за гражданите. Предизвикателство пред планирането ще е запазването на ниски показатели за застрояване дори и при голямо търсене с оглед да се избегнат негативните последици в някои вече презастроени бивши села, понастоящем предградия на големите градове. Бистрица за сега е положителен пример за суб-урбанизация и е важно в течение на развитието на суб- и пери-урбанизация да се съхранят най-високите ценностни характеристики на селата дори под силен инвестиционен натиск.

Пери-урбанизацията не касае само системата „обитаване“. Децентрализацията на икономиката чрез „изтичане“ на някои мероприятия от града в селата в неговата периферия е тенденция с огромен потенциал, която благоприятства както бизнеса, така и жителите: местни и нови. Разкриването на нови и развитието на съществуващи производства е основополагащ фактор за развитието на някои села в периферията на големи градове и връзката с града-ядро е необходима и за икономически дейности. Основна препоръка е стимулирането на изграждане и развитие на „чисти“ производства, които не нарушават средата за обитаване.

По-ниските цени на имоти и данъци са основен фактор за преселване и за преместване или създаване на производства. С оглед привличането на нови жители и производители в селата са необходими мерки за задържане (на места намаляване) на цените и данъците върху имотите.

При наличие на нови жители, свикнали с достъпа до услуги, образование и културни мероприятия в град-ядро, необходими са мерки за развитие на съответната инфраструктура в селата. Слабата икономика в селата е преодолим проблем пред потенциалните нови жители чрез

все по-развиващия се сектор на дистанционна работа и ежедневни трудови миграции, които осигуряват доходи, същите като в града.

В заключение: пери-урбанизацията в България е активен процес, който е положителен с оглед неравномерното разпределение на населението: опустяване на села и пренаселване и презастрояване в големите градове. Пери-урбанизацията е алтернатива на суб-урбанизацията, която представлява увеличаване на размерите на градовете и води до негативни последици. Изполването на съществуващите ресурси в селата в перифериите на големите градове и правилното развиване на потенциалите могат да осигурят устойчиво развитие на населените места и балансирана селищна мрежа в България.

Литература:

Богданов, Б., Калчев, Й., Ангелова, В., Гавазки, И. (2016) *Градове и техните функционални урбанизирани ареали в Република България*, С., Национален статистически институт.

(Bogdanov, B., Kalchev, Y., Angelova, V., Gavazky, I. (2016) *Cities and their urbanized areas in the Republic of Bulgaria, 2010 – 2016*, NSI)

Бойков, Г. (2012) *Съвременна социална мобилност – аспекти на процеса на деурбанизация в България*. Югозападен университет „Неофит Рилски“.

(Boykov, G. (2012) *Contemporary social mobility – aspects of the process of deurbanization in Bulgaria*. South West university “Neofit Rilski”)

Закон за административно-териториалното устройство на Република България.

(Zakon za administrativno-teritorialnoto ustroystvo na Republika Bulgaria)

Закон за местните данъци и такси. Приложение № 1 (Изм. - ДВ, бр. 153 от 1998 г., в сила от 1.01.1999 г.)

(Zakon za mestnite danaci i taksi. Prilozhenie 1)

Категоризация на населените места в Република България, ЗАПОВЕД № РД-02-14-2021 от 14 август 2012 г. на Министерство на Регионалното Развитие и благоустройството

(Kategorizaciya na naselenite mesta v Republika Bulgaria)

Наредба за определяне на размера на местните данъци на Столичен общински съвет

(Naredba za opredelyane na razmera na mestnite danaci na Stolichen obshtinski savet)

Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на община Аврен, област

Варна, на основание чл.1, ал.2 от ЗМДТ

(Naredba za opredelyane na razmera na mestnite danaci na teritoriyata na Obshtina Avren, Oblast Varna)

Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на община Ботевград.

(Naredba za opredelyane na razmera na mestnite danaci na teritoriyata na Obshtina Botevgrad)

Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на община Долни Чифлик.

(Naredba za opredelyane na razmera na mestnite danaci na teritoriyata na Obshtina Dolni Chiflik)

Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община

(Naredba za cenite pri sdelki s nedvizhimi imoti na Stolichna obshtina)

Наредба на Общински съвет Варна за определяне размера на местните данъци на територията на Община Варна.

(Naredba na Obshtinski savet Varna za opredelyane razmera na danaci na teritoriyata na Obshtina Varna)

Николов, А., Николова, Д., Ганев, П., Алексиев, Я. (2017) *Икономически центрове в България*, София, Институт за пазарна икономика.

(Nikolov, A. Nikolova, D., Ganev, P., Alexiev, Y. (2017) *Economical centers in Bulgaria*, Sofia, Institute of Market Economy)

Николов, А. (2018) *Как влияят икономическите центрове върху развитието на периферните общини*, София, Институт за пазарна икономика.

(Nikolov, A. (2018) *The impact of economical centers on municipalities in periphery*, Sofia, Insti-

tute of Market Economy)

НСИ. Национален регистър на населените места.

(NSI. National register of populated places)

Приложение № 2 Към ЗМДТ – Норми за данъчна оценка на недвижимите имоти

(Prilozhenie 2 kam ZMDT – Normi za danachna oценка na nedvizhimite imoti)

Симеонова, М. (2018) *Ruralization or periurbanization in Bulgaria. Годишник от конференция Architecture in perspective*. ТУ Острава, Чехия.

(Simeonova. M. (2018) *Ruralization or periurbanization in Bulgaria. Annual of conference "Architecture in perspective"*. VSU Ostrava, Check Republic)

Шишманова, М. (2005) *Пери-урбанизацията като концепция*, Скопие, Сборник од третиот конгрес на географите во Република Македонска, Македонско географско друштво.

(Shishmanova, M. (2005) *Periurbanization as a concept*, Skopje, Republic of Macedonia)

Шишманова, М. (2014) *Взаимовръзката град-село. Градски и селски територии. Периурбанизация*, София, Градът и селото - предизвикателствата на 21 век, ИК ОМДА.

(Shishmanova, M. 2014. *Interrelation city-village. Urban and rural areas. Periurbanization*, Sofia, OMDA)

Marina Simeonova Slavova, Arch.

University of Architecture, Civil Engineering and Geodesy

Bulgaria, Sofia 1164, 1 Hristo Smirnenski Blvd.

E-mail: marinasimeonova@abv.bg