



„Brownfields – Варна“ – информационна платформа за развитие на устойчива градска среда

Каляян ИВАНОВ¹; Валерия ВЪЛКОВА²; Анна ГОСПОДИНОВА³

¹ ORCID iD 0009-0005-8500-6296, Икономически университет – Варна, България, kaloyan.ivanov2002@gmail.com

² ORCID iD 0009-0004-6788-6675, Икономически университет – Варна, България, valeriavalkova03@gmail.com

³ ORCID iD 0000-0003-4632-0766, Икономически университет – Варна, България, annagospodinova@ue-varna.bg

DOI: doi.org/10.56065/911fqt31

Резюме:

JEL: R14;
R52; O38

В съвременния динамичен свят темата за устойчиво развитие е една от най-често обсъжданите. Множество държави и градове в Европа класифицират като неустойчива проблема, свързан с прекалено ускорено разширяване на урбанизираните територии, за сметка на земеделски и горски площи. „Кафявите полета“ са представени като мярка, чрез която устойчиво да се намали темпа на разрастване. Тези „полета“ представляват изоставени индустриални, търговски или военни обекти. Целта на проучването е да се докаже, че чрез анализ и интеграция на добрите практики, свързани с повторното използване на „кафяви полета“ от Европа, може да се забави темпа на разрастване на гр. Варна. Първа стъпка, за да бъде постигнато това, е изграждането на информационна платформа, която да обвързва и улеснява граждани, инвеститори и администрация.

Ключови думи:

Кафяво поле, устойчивост, градско развитие, информационна платформа, регистър

Цитиране:

Иванов, К., Вълкова, В., & Господинова, А. (2026). „Brownfields – Варна“ – информационна платформа за развитие на устойчива градска среда. *Строително предприемачество и недвижима собственост = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 3(1), 30–44. <https://doi.org/10.56065/911fqt31>

Copyright © 2026
от автора/
авторите

Въведение

Концепцията за устойчиво развитие придобива популярност през 1987 г. с определението, дадено от комисията Брундтланд. Тази комисия определя устойчивото развитие като „развитие, което отговаря на нуждите на настоящето, без да компрометира способността на бъдещите поколения да отговорят на своите собствени нужди“ (Brundtland, 1987). Докладът на отворената работна група, създадена след Рио+20, определя основните цели за устойчиво развитие, а именно: установяване на зелена икономика в контекста на устойчивото развитие, премахване на бедността и създаване на институционална рамка за устойчиво развитие (UN. General Assembly, 2014). В доклада се описват 17 специфични цели, необходими за постигането на основните. Цел № 11 гласи: „Да се създадат градове и населени места, които са приобщаващи, безопасни, издръжливи и устойчиви“. За да бъде постигната тази цел, работната група поставя фокус върху множество фактори, които да подобрят градските среди и стандарта на живот, особено на най-засегнатите граждани. С оглед на тези цели множество учени и експерти отразяват нуждата от ефикасната и разнообразна употреба на наличната земя в урбанизираните територии.

Множество държави от цял свят осъзнават неблагоприятните последици от неконтролируемото разрастване на населените места. За ограничаване на този проблем различните държави предприемат различни мерки: 1. Количествени ограничения; 2. Ограничаване на строителството на големи търговски центрове; 3. Създаване на зелени площи около големите градове; 4. Ограничения при промяната на предназначение на земеделските земи; 5. Използване на т. нар. „кафяви полета“ (brownfields) в рамките на градовете.

Целта на това проучване е да разгледа успешни примери за повторно използване на „кафяви полета“ в Европа и да представи нуждата от изграждане на дигитален информационен регистър, който да бъде достъпен за всички граждани. Също така и да се докаже как подобен регистър, под формата на онлайн платформа, би улеснил усвояването на „кафявите полета“ и устойчивото развитие на гр. Варна.

Неустойчив темп на териториално разрастване

Законът за устройство на територията (ЗУТ) (2025) гласи, че според основното им предназначение, определено с концепциите и схемите за пространствено развитие и общите устройствени планове, териториите в страната се делят на: урбанизирани територии (населени места, селищни образувания и индустриални паркове извън границите на населените места и селищните образувания), земеделски територии, горски територии, защитени територии, нарушени територии за възстановяване, територии, заети от води и водни обекти, и територии на транспорта.

Конкретните предназначения на поземлените имоти във всяка от териториите са регламентирани в ЗУТ и са определени с подробен устройствен план и може да бъде по следния начин:

- В урбанизирани територии или в отделни поземлени имоти извън тях - за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции, за озеленени площи и озеленени

връзки между тях и териториите за природозащита, за декоративни водни системи (каскади, плавателни канали и други), за движение и транспорт, включително за велосипедни алеи и за движение на хора с увреждания, за техническа инфраструктура, за специални обекти и други;

- В земеделски територии - за обработваеми земи (ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други) и необработваеми земи (пасища, скатове, дерета, оврази и други);
- В горски територии - за гори (дървопроизводителни гори, защитни гори, рекреационни гори и други) и горски земи (поляни, земи, заети от храсти, скали и други);
- В защитени територии - за природозащита (природни резервати, национални паркове, природни забележителности, поддържани резервати, природни паркове, защитени местности, плажове, дюни, водоизточници със санитарно-охранителните им зони, водни площи, влажни зони, защитени крайбрежни ивици) и за опазване на обектите на културно-историческото наследство (археологически резервати, отделни квартали или поземлени имоти в населени места с културно-историческо, етнографско или архитектурно значение);
- В нарушени територии - за възстановяване и рекултивация на кариери, рудници, насипища, хвостохранилища, депа за отпадъци, свлачища, срутища и други;
- В територии, заети от води и водни обекти - за вътрешните морски води и териториалното море, българския участък на река Дунав, реките, езерата и язовирите;
- В територии на транспорта - за републиканските и местните пътища, железопътната инфраструктура, пристанищата и летищата.

От тази класификация разбираме, че основните елементи на урбанизираните територии са населените места, които оформят пространствената среда за основните човешки дейности – обитаване, труд, отдих, обслужване – както и за техническата инфраструктура, която ги свързва. Тези функции обаче могат и се осъществяват и в други видове територии (земеделски, горски, нарушени територии и защитени територии), които са извън урбанизираните и тези за транспорт, за което законодателството е предвидило възможност за промяна на предназначението на земята в тези територии. Смяната на предназначението на тези земи обаче, не означава, че се променя предназначението на цялата територия, а само на отделни нейни поземлени имоти, които се превръщат в урбанизирани (Gospodinova, 2019).

В таблица 1 е представено териториалното разрастване за сметка на неурбанизираните територии в България за периода 2000 – 2018 г.

Таблица 1. Териториално разрастване за сметка на неурбанизиран територии

Усвоена земя за урбанизиран територии площи /ха/	2000-2006 г.		2006-2012 г.		2012-2018 г.		2000-2018 г.	
	площи	%	площи	%	площи	%	площи	%
Жилищни площи със свободно застрояване	228	5.20%	211	4.17%	17	0.41%	472	3.58%
Индустриални и търговски площи	478	10.90%	1 311	25.88%	1 099	26.30%	2 945	22.33%
Пристанища	28	0.64%		0.00%		0.00%	28	0.21%
Летища	101	2.30%	12	0.24%	90	2.15%	203	1.54%
Кариери и открити рудници	2 094	47.73%	1 782	35.18%	2 213	52.97%	6 051	45.88%
Сметища	53	1.21%	172	3.40%	223	5.34%	448	3.40%
Строителни обекти в процес на изграждане	916	20.88%	468	9.24%	279	6.68%	1 012	7.67%
Места за спорт и отдих	489	11.15%	1 041	20.55%	130	3.11%	1 660	12.59%
Транспортна инфраструктура			68	1.34%	127		370	2.81%
Териториално разрастване за сметка на неурбанизиран територии	4 387	100.00%	5 065	100.00%	4 178	96.96%	13 189	100.00%

Източник: ЕЕА, *Land cover and change statistics 2000-2018*; Господинова, А. (2021, с. 68).

От данните разбираме, че 100% от новите урбанизиран територии идват от неурбанизиран земи. Тоест, когато се създават нови зони за индустрия, търговия, жилища, спорт или инфраструктура, това става чрез:

- премахване на зелени площи;
- застрояване на земеделски земи;
- усвояване на открити пространства;
- застрояване на природни територии.

През последните години наблюдаваме динамично териториално разрастване в гр. Варна, което се изразява в бърза урбанизация на периферните зони и увеличаване на строителната активност. Но този процес не винаги бива съобразен с устойчивото развитие, което води до редица предизвикателства като пренатоварване на инфраструктурата, уплътняване на застрояването на зелени площи и неефикасно използване на съществуващите изоставени територии. Пример за по-ефикасно устойчиво развитие са така наречените „кафяви полета“ (Brownfields).

„Кафяви полета“ като решение по пример на европейските държави

Дефиниции на термина „кафяво поле“

Понятието „кафяво поле“ (Brownfield) не е ясно дефинирано в световен мащаб, а по-скоро в различните държави се приемат различни дефиниции за термина. В САЩ „кафяво поле“ се дефинира като „недвижима собственост, чието разширяване, преустройство или повторна употреба може да бъде усложнено от наличието или потенциалното присъствие на опасно вещество или замърсител“ (United States Environmental Protection Agency, 2025).

Европейската комисия (2012) дефинира „кафяви полета“ като изоставени или неизползвани бивши индустриални или търговски терени, които може да имат реални или предполагаеми проблеми със замърсяване. Срещат се главно

в градски райони, където бивши тежки индустрии вече са закрити. Повторното използване на тези терени обикновено изисква координирани действия от страна на собствениците, местните власти и гражданите, живеещи в района.

Във Великобритания терминът е дефиниран като терен, който е бил застроен или променен от човешка дейност в миналото (RSPB, 2025). Включва се земя, която е или е била заета от постоянна структура, включително прилежащата територия на застроения терен и всякаква свързана с него стационарна повърхностна инфраструктура. Кариерите и пясъчните/чакълестите кариери също се класифицират като „кафяви полета“.

Чешката агенция CzechInvest (2025) дефинира „кафяво поле“ като имот (земя, сграда, комплекс), който е недостатъчно използван, занемарен и потенциално замърсен. Такъв обект възниква като остатък от промишлена, селскостопанска, жилищна, военна или друга дейност и не може да бъде ефективно използван без да премине през процес на регенерация.

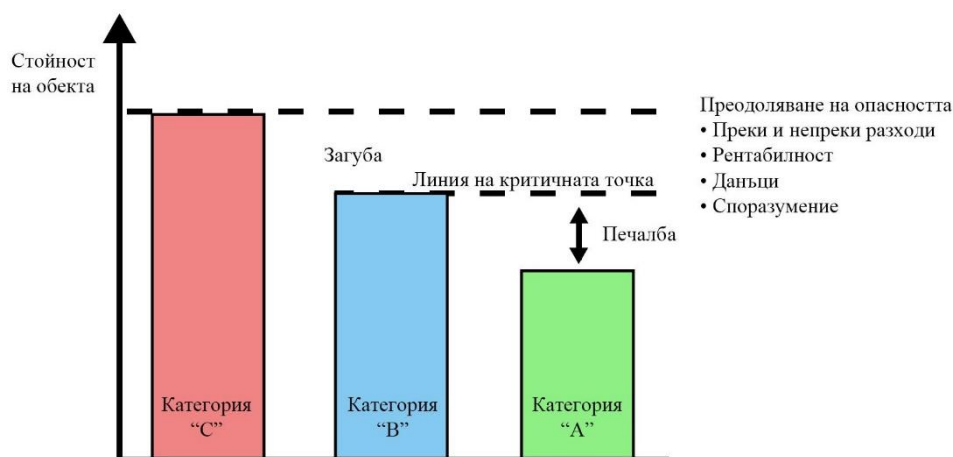
Икономическа ефективност

Един от основните фактори за повторното използване на „кафявите полета“ е икономическата ефективност на отделните обекти (SABERNET, 2006). Тя може да бъде повлияна от много различни фактори, които могат да се променят значително с течение на времето. Икономическата ефективност на даден обект може да бъде повлияна от:

- преки и непреки разходи за повторно използване;
- прогнозиран приходи/възвръщаемост от обекта;
- видът на финансиране и свързаните с него финансови рискове;
- национални и местни данъци и възприеманият риск от колебания;
- евентуални споразумения за развитие между собственика на земята и/или общината и предприемача.

При вземане на решения относно повторното използване на „кафявите полета“ би могъл да се използва концептуалният модел за характеризирание на различните типове кафяви полета по отношение на тяхната икономическа ефективност, известен като А-В-С модел, разработен и прилаган от SABERNET. Използването на този модел може да стимулира развитието на изоставените и неизползваеми обекти (най-вече индустриални) в гр. Варна и другите големи градове на страната, и по този начин да се ограничи разрастването на населените места за сметка на неурбанизирани територии. Моделът е визуализиран на фиг. 1.

Фигура 1. А-В-С модел



Източник: CABERNET 2006

А-В-С моделът идентифицира 3 категории обекти, в зависимост от тяхната икономическа ефективност.

- Обекти категория "А" - икономически ефективни и проектите за развитие могат да се финансират изцяло с частни средства;
- Обекти категория "В" - тези обекти са на границата на рентабилността. Тези проекти обикновено се финансират чрез публично-частни партньорства;
- Обекти категория "С" - не са в състояние, в което повторното използване може да бъде рентабилно. Тяхното повторно използване зависи главно от проекти, финансирани от публичния сектор или общините. За да се стимулира повторното използване на тези обекти, е необходимо публично финансиране или специфични законодателни инструменти (напр. данъчни стимули).

Представеният модел очертава възможностите за финансиране за повторното използване на „кафявите полета“. Чрез идентифицирането на отделните категории обекти публичните власти, собствениците на тези обекти, както и частните инвеститори могат да проучат евентуалните ползи от бъдещо повторно използване на съответния обект, както и да предприемат съответни стратегии за възстановяване на използването му. За да могат всички заинтересовани страни да имат лесен достъп до тази информация, както и пояснение какво означават отделните категории обекти, е нужно тази информация да е публично достъпна, чрез онлайн платформа. Тази и други ползи от подобна платформа са разгледани по-долу в проучването.

Примери за успешни проекти в България и Европейския съюз

В целия ЕС има над 20 000 големи замърсени обекта, много от които застрашават оскъдните почвени и водни ресурси. Без подходящо отстраняване, вредните химикали остават в земята, което увеличава риска от замърсяване на подпочвените и повърхностните води, влошава биоразнообразието и компрометираща качеството на въздуха, водата и почвата (SIERA Alliance, 2025).

Отстраняването на изоставени индустриални зони е приоритет на ЕС за периода 2014 - 2020 г., който е включен в няколко политики, като например Целите и програмата за устойчиво развитие до 2030 г. (European Commission,

2016) Като успешни примери за преустроени „кафяви полета“, можем да дадем следните проекти, които са били представени на проведена конференция, от Европейската комисия, в Брюксел през 2019 г. на тема „Преустройство на изоставени индустриални зони в ЕС“ (European Commission, 2019):

- Ремедиацията на терена, тоест възвръщането на полезните качества на почвата, на бивш завод за производство на газ в Гент, Белгия, както и неговото преустройство. Заводът е бил създаден през 1881 г. като приключва дейността си нацяло през 1980 г., когато и двата газови резервоара, които са запазени и до днес, са обявени за защитен паметник (VisitGent, 2025). Този обект е имал сложни и многобройни замърсявания, големи правни и финансови рискове и участие на множество заинтересовани страни, но е бил успешно преустроен в жилищна, зелена и обществена инфраструктура чрез степенуван подход и публично-частно партньорство, в което са участвали градът, инвеститор и изпълнителната фирма.
- GreenerSites - проект с партньори от Италия, Германия, Полша, Хърватия и Словения, финансиран от Interreg Central Europe. Той обединява няколко общини и регионални агенции с цел подобряване на екологичното управление на „кафяви полета“ и създаване на по-чисти, по-здравословни и по-живи функционални градски зони. Проектът инвестира в обучението на стотици държавни служители, в тестването на иновативни инструменти, стратегии и методи за ремедиация, както и в създаването на стратегически планове за действие в градска среда.
- Федералното градинско изложение в Хайлброн, Германия е отличен пример за това как градските изоставени индустриални зони могат да бъдат трансформирани в жизнени, устойчиви пространства. Тази мащабна реконструкция превръща бивш индустриален обект в процъфтяващ градски квартал, интегрирайки жилищни, търговски и зелени пространства (SIERA Alliance, 2025).
- Трансформацията на индустриалния комплекс „Долни Витковице“ в гр. Острава, Чехия, започва през 2010 г. като културен, образователен и технологичен център. Тя съхранява индустриалната памет на региона, привлича хиляди туристи и задава нови стандарти за устойчиво градско развитие. За комплекса има бъдещи мащабни проекти, като например да се направи жилищен квартал „Град в града“ за 15 000 души и иновативен квартал „Водороден град“, чието строителство се очаква да бъде започнато през 2030 г. (Hristova, 2025).

В България също могат да се дадат примери за успешно реализирани проекти за преустройство и ефективното повторно използване на “кафяви полета”. Такива примери са:

- Исторически комплекс „Софийски арсенал“ - Сградата е построена през 1916 г., и първоначално е използвана за производство и съхранение на артилерийски боеприпаси. През 30-те години на миналия век и до края на Втората световна война в нея се е помещавал щабът на Военното училище за запасни офицери. От началото на 70-те години на миналия век до 2003 г. е предоставена на новосъздадената Национална галерия за декоративно-приложни изкуства. Софийският арсенал – Музей за съвременно изкуство, отваря врати през 2011 г. (National Gallery, 2025).

- Проектът „Възстановяване на традиционни индустриални зони в Югоизточна Европа – ReTinA” по Програма за транснационално сътрудничество в Югоизточна Европа 2007-2013, който е финализиран от община Перник. Проектната идея е за обединяване усилията на Община Перник и наличните малки и средни предприятия, възникнали след извършена приватизация и реформиране на големия металургичен завод „Стомана”, създаване на предпоставки за изграждане на мащабен Бизнес парк “Перник- Изток”, както и увеличаване на атрактивността на зоната и привличане на нови инвеститори в нея и община Перник (Obshtina Pernik, 2012).
- Фабрика “Христо Ботев”- Фабриката е създадена с името „Първо българско анонимно привилегировано дружество за памучни прежди, фабрика „Княз Борис“, през 1898г. в гр. Варна. През 1943г. акционерното дружество вече се нарича „Христо Ботев“. Днес фабриката се използва за AirSoft Арена, като е единствената закрыта AirSoft арена в България на 3 нива с площ над 2500 кв.м.

В България темата за „кафявите полета“ е слабо развита, като информацията за тях е оскъдна, което е проблем за ефективното им повторно използване и ограничаване на териториалното разрастване чрез неурбанизирани територии. За решение на този проблем, трябва да има достъпен, добре структуриран и постоянно актуализиран източник на информация относно тези обекти. Така ще бъдат улеснени процесите по идентификация, анализ и управление на „кафявите полета“, което ще доведе до насърчаване на инвестициите и подпомагане общините и бизнеса да вземат информирани решения.

За пример могат да се вземат Англия и Чехия, където съществуват онлайн платформи, чиято цел е да информират граждани и потенциални инвеститори за „кафявите полета“ в тези държави. Тези платформи са разгледани и на база техните успехи е предложено създаването и приложение на подобна платформа в гр. Варна и в България като цяло.

Необходимост от информационна платформа

Информационна платформа за „кафяви полета“ в Англия

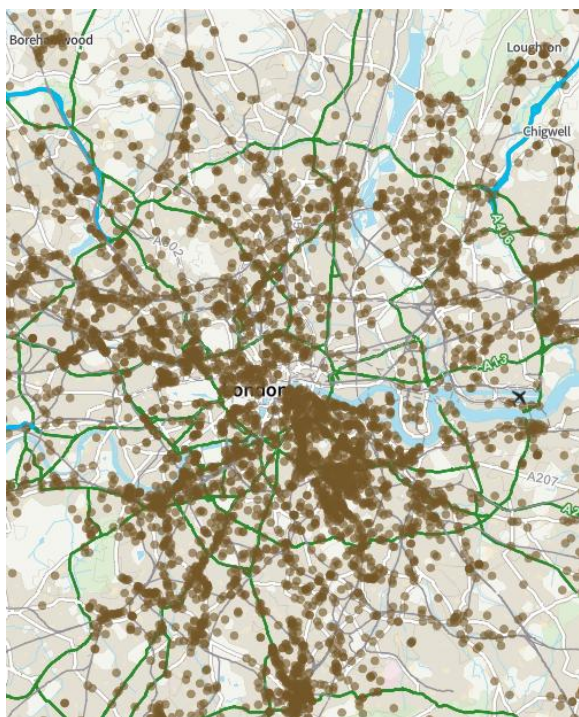
Великобританското правителство е изградило онлайн платформа, чиято цел е да информира гражданите на Англия за всички планирани дейности на територията на кралството (Ministry of Housing, Communities and Local Government, 2025). Целта на платформата е, чрез по-лесен и удобен достъп до информация, да подобри плановите решения, да намали рисковете и забавянията в жилищното строителство, да увеличи набора от дигитално достъпни услуги в сферата на недвижимата собственост и устройството на територията, и да подобри комуникацията между общностите, строителите и администрацията. Платформата все още не е завършена, тъй като не покрива цялата територия на Англия, но информацията, която е достъпна, е въведена в 2 системи.

Първата система, чрез която онлайн потребителите могат да достъпят информацията е чрез каталог с документи. Този каталог е разделен на подточки: география, категория, легален инструмент, документ, организация, политика, метричност и график. Чрез тези подточки, потребителите могат да

се доберат до широк набор от информация, като в подточката „география“, могат да се намерят и 2 списъка за „кафяви полета – земя“ и „кафяви полета – терен“. Първият списък цели да събере в себе си информация за всички имоти, класифицирани като „кафяви полета“, които подлежат на повторна употреба. Вторият списък цели да изброи всички „терени“, класифицирани като „кафяви полета“, които вече са в процес на повторна употреба. Този списък включва терени на различни етапи от процеса по повторната им употреба, някои са в първоначална фаза, тоест обявени за продажба, а други вече са в строителен процес.

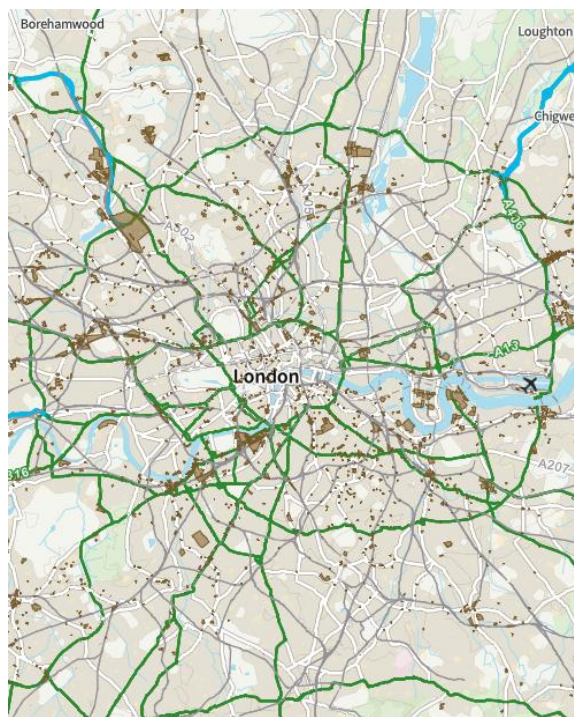
Втората система, достъпна на онлайн потребителите, е под формата на карта. Тоест на визуално изображение на картата на Англия, всеки потребител може да избере необходимата информация, която той иска да бъде изобразена върху картата. Потребителите могат да избират от 52 категории данни, които с различни цветове и означения, да бъдат визуализирани върху картата. Същите категории могат да бъдат открити и в подточките в документалната система. В списъка отново могат да бъдат открити категориите „кафяви полета – земя“ и „кафяви полета – терен“. Земята е отбелязана като кафяви точки върху картата (вж. фиг.2), а терените се изобразяват отново с кафяв цвят, но във формата на самите имоти, които са изобразени (вж. фиг.3). Може да се отбележи, че към датата на проучването, имотите, категоризирани като „кафяви полета – земя“ наброяват над 37 000 и могат да бъдат открити по цялата територия на Англия, докато имотите под категория „кафяви полета – терен“ са едва 2 850 и се намират единствено в Лондон, Донкастър и в части от Югозападния регион на Англия.

Фигура 2. Визуализация на „кафяви полета – земя“ върху картата на Лондон към 16.11.2025 г.



Източник: planning.data.gov.uk/map

Фигура 3. Визуализация на „кафяви полета – терен“ върху картата на Лондон към 16.11.2025 г.



Източник: planning.data.gov.uk/map

След селекцията на имот от картата, се изобразява прозорец, който съдържа уникален идентификатор за имота. Този идентификатор може да бъде натиснат, за да се отвори страница, която съдържа подробна информация за избрания имот, като например: типа имот; организацията, която го е добавила и отговаря за него; датата, когато е добавен; координати; бележки, които например включват издадени разрешителни за имота; площ в хектари; адрес; статус на собствеността и др. Важно е да се отбележи, че на тази страница съществува линк към отговарящата организация, където може да бъде намерена подробна информация за нея, както и линк към неин сайт или профили в социалните мрежи, чрез които заинтересованите лица могат да се свържат с нея, относно съответния имот.

Английската платформа дава отличен пример за работата и практическо приложение на един онлайн регистър, който да съчетава в себе си, както информацията относно „кафяви полета“, така и много друга информация, която да спомогне устойчивото развитие на един град или цяла държава. Визуалното представяне чрез карта улеснява достъпа до информацията, за хора, които нямат богати познания в сферата и не знаят какво точно да търсят.

Информационна платформа за „кафяви полета“ в Чехия

През 1992 г. Министерството на индустрията и търговията на Чешката република създава CzechInvest, агенция, чиято цел е да превърне Чехия в иновативен лидер в Европа (CzechInvest, 2025). Агенцията играе ключова роля в областта на подкрепата на бизнеса и инвестициите в тяхната цялостна форма. Една от дейностите на агенцията е да подкрепя строителната и жилищна индустрия. Основната цел на Националната стратегия за регенерация на браунфийлд на Чехия е да се осигури координиран подход към регенерацията на „кафявите полета“, чрез правителствени политики, финансови програми и подходящи условия, които да позволят да се намерят нови икономически или обществено полезни начини за използване на тези полета (CzechInvest, 2025). Целите описани в стратегията са следните:

- включване на въпроса за „кафявите полета“ в политиките и стратегиите на публичните органи на държавно, регионално и местно равнище;
- ефективно използване на публичните ресурси;
- повишаване на интереса на частните инвеститори към регенерацията на „кафяви полета“;
- подкрепа за развитието на пазара на недвижими имоти;
- подобряване на вече натрупания опит в областта на регенерацията на „кафяви полета“ в Чехия;
- по-пълноценно използване на инструментите за планиране на земеползването;
- намаляване на натиска за отнемане на земеделска земя за промишлено използване;
- подобряване на външния вид на градовете, селата и селските райони;
- по-голяма осведоменост по въпроса за регенерацията на „кафяви полета“ сред експертите и широката общественост.

За постигането на тези цели, агенцията взема примера на Великобритания и през 2005 – 2007 г. изпълнява проучване, благодарение на което е създадена Национална база данни за кафяви полета, в която първоначално са вписани

2355 полета. Тази база данни продължава да се поддържа и е публично достъпна, чрез уебсайт. Този уебсайт изпълнява 2 функции: първата е публичната функция, тоест регистър, достъпен за всички потребители, чрез който и граждани и потенциални инвеститори могат да се информират относно наличните „кафяви полета“ на територията на страната; втората функция е непублична и е достъпна единствено за потребители, които преминават през регистрационен процес и бъдат одобрени, за да могат да добавят „кафяви полета“ в регистъра.

Публичният регистър на CzechInvest е под формата на списък, където потребителите могат да филтрират резултатите по различни параметри и по този начин да открият конкретни имоти, които да отговарят на техните инвестиционни интереси. Филтрите, по които може да се търсят полета са: регион, район, община, тип локация (има ли застрояване или не), екологично натоварване, вид оригинално използване, собственост и площ. Към датата на проучването в регистъра има 716 публикувани „кафяви полета“ на територията на Чехия. Допълнителните данни към всеки публикуван имот включва вече изброените данни, по които полетата могат да бъдат филтрирани, както и поне по една снимка и прикачване на локацията в Google Maps.

Примерът на CzechInvest показва как държавна агенция би могла да форматира подобен публичен регистър, тип списък и как може да го използва, за да се насърчава повторната употреба на „кафявите полета“. Важно е да се отбележи възможността, определени потребители да имат възможността, директно чрез платформата, да информират агенцията за налични „кафяви полета“ и по този по-ангажиран и бърз начин, платформата да продължава да бъде актуална и практично полезна за всички заинтересовани страни.

Създаване на информационна платформа за „кафяви полета“ в гр. Варна

Чуждестранните примери показват ползата от изграждането и актуалното поддържане на информационна платформа, която да съдържа регистър с всички „кафяви полета“ в един град или дори в цяла държава, както и подробна информация свързана с тях, като към тази информация може да се добави и гореописания модел „А-В-С“ за икономическа ефективност. Разбира се, тази задача трябва да бъде изпълнена от или с участието на местните административни органи, тъй като те имат цялостни бази данни относно имотите на териториите на градовете, селата и т.н., както и тяхната собственост.

Гр. Варна има възможността да поеме инициативата за създаването на подобна онлайн платформа, тъй като на територията на града, а и на територията на област Варна, могат да се открият множество имоти, които попадат под класификацията „кафяво поле“. Примери за подобни имоти са:

- Изоставени военни поделения в район Младост - поделения, за които през годините множество пъти, е обсъждана повторната им употреба, като социални жилища или имота да бъде използван за изграждането на бизнес парк. Към момента имотът не е използван, а граждани са започнали онлайн петиция за използването на терена за изграждане на обществен парк (Peticiq.com, 2025).

- Оздравително училище „Д-р Н. Димитров“ - училище служило за образованието на деца със здравословни проблеми. След закриването му през 2015 г. едноетажният учебен корпус и триетажното общежитие са запазени като общинска частна собственост, с цел на територията да се изградят детска градина и училище (Varna24, 2015). Тези планове остават неизпълнени.
- Изоставен стадион „Спартак“ - незавършен затворен стадион, който се намира в кв. Младост 2. За този обект не е налична информация за бъдещи проекти за неговото завършване или бъдещо използване.

На територията на града могат да бъдат открити и други „кафяви полета“, което посочва необходимостта от съществуването на информационна платформа, чрез която потенциални инвеститори да откриват тези имоти, както и възможността гражданите да се информират за изоставените сгради в града. Разгледаните чуждестранни примери показват възможността подобна платформа в гр. Варна да бъде изградена по 2 модела - тип карта и тип списък, а също така може да се предложат и 2 подхода за бъдещо развитие на платформата.

Първият начин, по който платформата може да се развие е по примера на Англия, тоест платформата да не служи единствено за обособяване на „кафяви полета“, а и за други обекти на територията на града. Пример за такива обекти са: зелени зони, текущи обекти в строителство, исторически и културни обекти и др. Ако бъде изградена информационна карта могат да се визуализират границите на кварталите и районите, както и общия устройствен план на града и др.

Вторият начин за развитие е разширяване на териториалното покритие. Тоест след като системата бъде изградена на територията на гр. Варна, тя може да бъде ефикасно приложена в цялата страна. За постигането на този тип развитие, би било необходимо активното участие на повече местни администрации или, чрез допълнение в Закона за кадастъра и имотния регистър, да се задължи идентифицирането и регистрирането на „кафяви полета“ на територията на цялата страна, подобно на примера на Англия.

Заклучение

В условията на нарастващ натиск върху неурбанизираните територии и неустойчив темп на разрастване на градовете, оползотворяването на изоставени индустриални зони се превръща в ключов инструмент за по-ефективно използване на вече заетите градски площи. Проблемът е особено значим и на европейско ниво. Посочените по-горе примери от различни европейски държави доказват, че трансформацията на кафявите полета е напълно постижима и може да доведе до значими социални, икономически и екологични ползи.

Развитието на информационната платформа „Brownfields – Варна“ е една стъпка, която би спомогнала за преодоляване на проблема с липсата на достъпна и структурирана информация за кафявите полета в региона, и не само. Разбира се, за да бъде ефективна тази платформа трябва да се вземат под внимание успешните практики от Европа, да се адаптират и надградят. Този инструмент би улеснил работата на общините, би привлякъл повече инвестиции и би помогнал за по-добрата информираност на населението за обграждащата ги среда.

Източници

- Brundtland, G. H. (1987). Report of the World Commission on Environment and Development: Our Common Future. <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/5987our-common-future.pdf>
- CABERNET. (2006). Sustainable brownfield regeneration: CABERNET Network Report. University of Nottingham. https://sig.urbanismosevilla.org/sevilla/art/sevlab/m004UEb_files/m004_UE.pdf
- CzechInvest. (2025). About Us – CzechInvest. <https://czechinvest.gov.cz/en/About-CzechInvest/About-Us>
- CzechInvest. (2025). Everything you need to know about the brownfield environment. <https://brownfielddy.gov.cz/en/about-brownfields/>
- European Commission. (2012). Guidelines on best practice to limit, mitigate or compensate soil sealing. <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/e9a42c93-0825-4fc0-8032-a5975c8df3c0/language-en>
- European Commission. (2019). Brownfield redevelopment in the EU. https://commission.europa.eu/ec-events/brownfield-redevelopment-eu-2019-04-05_en
- Gospodinova, A. (2019). Parametri na vazmozhnostite za pretsizirane i funktsionalnostrukturno balansirane na urbaniziranite teritorii. [Parameters of the possibilities for refinement and functional-structural balancing of urbanized territories]. <https://eknigibg.net/Volume5/Issue3/spisanie-br3-2019.pdf#page=45>
- Hristova, G. (2025). Stomana, kultura i vodoprovod: Prerazhdaneto na metalurgichniya kompleks “Dolni Vitkovice”. [Steel, culture, and hydrogen: The rebirth of the “Dolni Vitkovice” metallurgical complex]. <https://www.economic.bg/bg/a/view/prerajdaneto-na-metalurgichnija-kompleks-dolni-vitkovice>
- Ministerstvo na regionalното развитие i blagoustroistvo. (2025). Zakon za ustroistvo na teritoriyata. [Law on Spatial Planning]. <https://www.mrrb.bg/bg/zakon-za-ustrojstvo-na-teritoriyata-84665/>
- Ministry of Housing, Communities and Local Government. (2025). About the Planning Data Platform. Planning and housing data in England. <https://www.planning.data.gov.uk/about/>
- National Gallery. (2025). Sofiiskiyat arsenal – Muzei za savremenno izkustvo. [Sofia Arsenal – Museum of Contemporary Art]. <https://nationalgallery.bg/visiting/sofia-arsenal-museum-of-contemporary-art/>
- Obshtina Pernik. (2012). Proekt “Vazstanovyavane na izostaveni industrialni zoni – ReTInA”. [Project “Restoration of abandoned industrial areas – ReTInA”]. <https://pernik.bg/proekti/proekt-vzstanovyavane-na-izostaveni-industrialni-zoni-retina-2/>
- Peticiaq.com. (2025). Da prevarnem izostaveniya teren na bivsheto voenno podelenie nad magazin Alati v obshtestven park. [Let's turn the abandoned site of the former military unit above the Alati store into a public park]. <https://www.peticiaq.com/482417>
- RSPB. (2025). Greenfield vs brownfield land: what does it mean? <https://www.rspb.org.uk/helping-nature/what-you-can-do/planning-for-nature/toolkit/wales-planning-system/planning-policy/greenfield-and-brownfield-land-wales>
- SIERA Alliance. (2025). Urban Brownfield Redevelopment Solutions | SIERA Alliance. European Technology Chamber. <https://eutech.org/urban-brownfield-redevelopment-solutions-siera-alliance/>

UN. General Assembly. Open Working Group on Sustainable Development Goals. (2014). Report of the Open Working Group of the General Assembly 693 on Sustainable Development Goals. <https://docs.un.org/en/A/68/970>

United States Environmental Protection Agency. (2025). About. <https://www.epa.gov/brownfields/about>

Varna24. (2015). Zakrivat Ozdravitelno uchilishte "D-r N. Dimitrov" vav Varna. [The "Dr. N. Dimitrov" Health School in Varna is closing down]. <https://www.varna24.bg/novini/varna/Zakrivat-Ozdravitelnoto-uchilishte-D-r-N-Dimitrov-vuv-Varna-553933>

VisitGent. (2025). Tondelier site:Neighbourhood in full development. <https://visit.gent.be/en/see-do/tondelier-site>



"Brownfields – Varna" – an Informative Platform for the Development of a Sustainable Urban Environment

Kaloyan IVANOV¹; Valeria VALKOVA²; Anna GOSPODINOVA³

¹ ORCID iD 0009-0005-8500-6296, University of Economics – Varna, Bulgaria, kaloyan.ivanov2002@gmail.com

² ORCID iD 0009-0004-6788-6675, University of Economics – Varna, Bulgaria, valeriavalkova03@gmail.com

³ ORCID iD 0000-0003-4632-0766, University of Economics – Varna, Bulgaria, annagospodinova@ue-varna.bg

DOI: doi.org/10.56065/911fqt31

Abstract:

JEL: R14;
R52; O38

In today's dynamic world, sustainable development is one of the most frequently discussed topics. Many countries and cities in Europe classify the problem of excessive urban expansion at the expense of agricultural and forest areas as unsustainable. "Brownfields" are presented as a measure to sustainably reduce the rate of expansion. These "fields" are abandoned industrial, commercial, or military sites. The aim of the study is to prove that through analysis and integration of good practices related to the reuse of "brownfields" in Europe, the pace of growth of the city of Varna can be slowed down. The first step to achieve this is to build an informative platform that connects and facilitates citizens, investors, and the administration.

Keywords:

Brownfield, sustainability, urban development, information platform, register

Now to cite:

Ivanov, K., Valkova, V., & Gospodinova, A. (2026). „Brownfields – Varna“ – informatsionna platforma za razvitie na ustoychiva gradska sreda. ["Brownfields – Varna" – an informative platform for the development of a sustainable urban environment]. *Construction Entrepreneurship and Real Property*, 3(1), 30–44. <https://doi.org/10.56065/911fqt31>

Copyright © 2026
by author(s)