



КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
CHAMBER OF ARCHITECTS IN BULGARIA

РЕГИОНАЛНА КОЛЕГИЯ - СОФИЯ ГРАД

ДО:
АРХ. БОРИСЛАВ ИГНАТОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УС НА КАБ
ул. "Михаил Тенев" №6, ет. 6
София

Изх. № СГ-ВК- 246 / 23.10.2017 г.

СТАНОВИЩЕ
ОТ РАЗШИРЕНО ЗАСЕДАНИЕ НА РАБОТНИТЕ ГРУПИ НА РК СОФИЯ – ГРАД
КЪМ КАБ, ПРОВЕДЕНО НА 13.10.2017 Г.

ПОТВЪРДЕНО ОТ СЪВЕТА НА РК СОФИЯ-ГРАД

ОТНОСНО:

ПРОЕКТ НА ЗАКОН ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА
УСТРОЙСТВОТО И ЗАСТРОЯВАНЕТО НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

УВАЖАЕМИ арх. ИГНАТОВ,

Членовете на РК София-град към КАБ преобладаващо изпълняват своята професионална дейност на територията на гр. София, което е основание за активната позиция на ръководството на РК по въпроси, свързани с нормативната уредба за СО, отнасяща се до професионалната дейност. В тази връзка, оценяваме и подкрепяме усилията за актуализиране и осъвременяване на нормативната база за развитието на СО и предлагаме на Вашето внимание следните общи оценки и предложения, както и предложения за корекции и допълнения по конкретните текстове на проекта на ЗИДЗУЗСО:

1. Като се има предвид значимостта на проблематиката за членовете на РК София-град, както и наличието на полезна експертиза при практикуващите архитекти, ще бъде от обществена полза, представители на РК София-град да бъдат включвани на по-ранен етап в дейността на работните групи и експертните съвети, работещи по документи от такава важност.
2. Някои от предвижданите в ЗИДЗУЗСО промени налагат преработка на действащия ОУП, което е в противоречие с предназначението на ЗУЗСО. За да се получи необходимия синхрон между двата основни документа за устройството и застрояването на Столична община е необходимо да се

предвидят облекчени процедури със съкратени срокове за отразяването на промените в ОУП, както и в свързаните с тях Наредби.

3. В частта, отнасяща се до „територии за много високо строителство“ – нови членове: 16в, 16г, 16д, 16е, не е дефинирана достатъчно ясно границата / разликата между високото застрояване по смисъла на ЗУТ и „много високо строителство“ по ЗУЗСО, което дава възможност за нееднозначно тълкуване, особено по отношение на зона Ц1 – нов делови център (чл.9, ал.2) и др.

4. Не е изяснена формата на контрол при прилагането на ЗУЗСО и на ОУП на СО.

5. По конкретните текстове на проекта предлагаме следните корекции и допълнения:

§ 1. В чл. 10, ал 2, т. 4 след думата „други“ се добавя „градини“

§ 2. В чл. 16в, ал.2, думата „строителство“ се заменя с „застрояване“

§ 3. В чл. 16г, ал.1, думите „когато същите са с площ под 500 кв.м.“ се заменят с „като височината на застрояването не може да превишава тази в съседните урегулирани поземлени имоти, а площите за озеленяване се редуцират до свободната дворна площ.“;

Алинея 3 се заличава.

§ 4. В чл. 16е, ал.1, думата „общественообслужващи“ се заличава.

§ 5. В чл. 17б, след думата „съвет“ се добавя „ със съдействието на РК София-град към КАБ, РК София-град към КИИП, САБ, СБХ и представители на други браншови организации,“

§ 6. Член 18а се заличава.

§ 7. В чл. 19, ал. 7, последното изречение се заличава.

§ 8. В чл. 20, думите „уврежда или създава опасност за увреждане на“ се заменя с „увреди“.

§ 9. В § 26 от преходните и заключителни разпоредби се заличават последните думи „когато се налага покриване на изградени калканни стени“.

§ 10. В § 29 от преходните и заключителни разпоредби се допълва изречението „В срок от шест месеца от влизането в сила на ЗИДЗУЗСО, приетите изменения се отразяват в графичната част на ОУП.“

6. Допълнителни предложения, които биха могли да намерят място в настоящия проект за ЗИДЗУЗСО или в свързани подзаконови актове, както следва:

а. към Приложение чл.3 ал.2

1а. - Инфраструктура - В площта за озеленяване се включва площта за инфраструктура – подходи и алеи, но не повече от 10% или въвеждане на допълнителен показател във визата за проектиране, като % инфраструктура, примерно: 40% застрояване, 40% озеленяване, 20% инфраструктура.

2а. - Покривни градини - в площта за озеленяване за всички зони се включва площта на покривни градини редуцирани с коефициент както следва:

Вид	Почвен слой	Поливна система	Процент за включване в % озеленяване	Възможна растителност
Екстензивни	5-20см	не	20	сукулентни и тревни видове
Екстензивни	20-40см	не	40	горните + ниски храсти
Интензивни	5-20см	да	40	
Екстензивни	40-60см	не	60	горните + високи храсти и ниски дървета
Интензивни	20-40см	да	60	
Екстензивни	60-100см	не	80	горните + високи дървета
Интензивни	40-60см	да	80	
Екстензивни	над 100см	не	100	Без ограничение
Интензивни	над 60см	да	100	

но не повече от 10 %.

За. - Вертикално озеленяване - в площта за озеленяване може да се включи вертикално озеленяване с площта му по по фасадата или конструкцията намалена до 50%, но не повече от 10%

За промишлени сгради, може да се въведе и задължителен процент вертикално озеленяване, което ще намали прахоразпространението и температурните амплитуди в сградата.

4а. - Възможности за компенсаторно озеленяване - При доказана невъзможност за постигане на % озеленяване са възможни следните варианти:

1. При УПИ – съседни до паркова територия, намаляване на процента за озеленяване, но не повече от 5%
2. При изграждане от инвеститора на детска или спортна в близост до обекта, % озеленена площ да се намали с 50% от площта на площадката, но не повече от 5% от изискваната озеленена площ по ОГП.
3. Изкупуване на % озеленяване от общината на стойност X лв, като средствата отиват за облагородяване или изграждане на нови паркове и градини в района.

5а. - Висока дървесна растителност (ВДР) -

1. При невъзможност за спазване на % ВДР, свързано с отстоянията от огради, сгради, подпорни стени и инфраструктура, но не повече от 10% да се предоставя възможност за компенсаторно озеленяване или заплащане, като средствата отиват за облагородяване или изграждане на нови паркове и градини в района.
2. По границите на имота към улици и територии за озеленяване да се допуска, поставяне на ВДР на 50 см. от регулационната линия, като видовете се съгласуват с общинската администрация.
3. В зоните, в които не е споменат % ВДР, количеството ВДР е по преценка на проектанта.

б. към чл. 18, нова ал. 4 - Възможност за редуциране на изисквания брой паркинг места при:

16. При близост до 50 м. от паркинг с над 25 паркоместа е възможно да се намали броя с X %.

26. При близост до 50 м. от спирка на гр. транспорт с повече от 3 линии е възможно да се намали броя с X %.

36. При близост до 50 м. от спирка на метро и поне 2 линии на гр. транспорт е възможно да се намали броя с X %.

46. Възможно е закупуване от общината на до X % от местата за паркиране на стойност X лв., като стойността се използва за изграждане на паркинги в близост на общинска територия.

в. към чл. 19

1в. - ал. 7 - Изречение второ отпада и се заменя с:

„Допустимо е да бъде разположена висока дървесна растителност на цялата озеленена площ;

2в. - нова ал.8 - При изграждане на нови паркове и градини както и при реконструкция на стари, задължително да се заложи изграждане на напоителна система.

3в. - нова ал. 3а - При невъзможност за запазване на едроразмерни растения и техническа възможност за тяхното преместване, може да се премине към такова, като се осигурят последващите грижи за растенията за минимум два вегетативни сезона (поливане и торене), като преместените растения влизат в % висока растителност за обекта.

(арх. Иван Аврамов – Председател на РК София-град и Ръководител на Работни групи по бюджет и межлвнародни отношения)

(арх. Емил Сардарев – Зам. Председател на РК София-град и Ръководител на Работна група по професионална дейност)

(арх. Георги Мечанов – Зам. Председател на РК София-град и Ръководител на Работна група по нормативна уредба)