



СЪЮЗ
НА
АРХИТЕКТИТЕ
В БЪЛГАРИЯ
БЪЛГАРСКА
СЕКЦИЯ НА МСА

UNION
DES
ARCHITECTES
EN BULGARIE
SECTION BULGARE
DE L'UIA

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
44-ТО НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ
Г-Н ДИМИТЪР ГЛАВЧЕВ

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА КОМИСИЯТА ПО
РЕГИОНАЛНА ПОЛИТИКА,
БЛАГОУСТРОЙСТВО И МЕСТНО САМОУПРАВЛЕНИЕ
Г-Н ИСКРЕН ВЕСЕЛИНОВ

УВАЖАЕМИ ГОСПОДА,

Съюзът на архитектите в България, в отговор на Ваше запитване № КРП – 753-04-18 от 17.10. 2017г. за становище на САБ, относно внесен законопроект за Закон за изменение и допълнение на Закона за устройство и застрояване на Столичната община, като подкрепя усъвършенстването на законодателството в сферата на устройството и застрояването на територията на Столична община и опита за решаване на редица наболели в обществото въпроси, изразява следното становище:

При преглед на предложените в законопроекта изменения и допълнения се открояват няколко основни момента:

1. В действащия ЗУЗСО, при приетото зонироване, в значителна част от територията на Столична община са определени зони, в които кота корниз на сградите не се ограничава. Тези зони са дисперсно разпръснати из територията /на места нелогично/, което създава редица проблеми, особено в изградена жилищна среда. В положителна посока са предвижданията на внесенния законопроект.

2. С проекта се предвиждат три зони, в които височината на сградите не се ограничава, като тези зони логично са разположени в централната градска част на улици от II и III клас /зона „Ц1“/, двустранно на Софийски околоръстен път при ж.к. „Люлин“ и двустранно на бул. „Цариградско шосе“ от кръстовището на 7-ми километър до р. Искър, т.е. зони, които са обезпечени в комуникационно отношение и няма да доведат до натоварване на градската среда. За останалата част от територията на Общината зоните, без ограничения в Кота корниз (Кк) са ограничени, съответно до 50м., 75 м. и 125 м., по аналогия на чл.310 от Наредба №13-1971 за „Строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар“ на Министерство на вътрешните работи и Министерство на регионалното развитие и благоустройството от 29.10.2009г., в сила от 05.06.2010г. Това „зонироване“ не противоречи на графичната част на ОУП на СО, а въвежда единствено ограничения във вече създадените зони по отношение на показателя „Кк“ на сградите и цели защита на историческия център на София, както и визуалната връзка с планината Витоша.

3. При така предложените граници за делене на ограниченията в етажност, които минават по основни булеварди, някои и с Метрополитен, предлагаме следното:

1
1
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

- 3.1. С цел оформяне на обемно пространствената рамка на булевардите, от двете им страни да се предвидят в прилежащите на булеварда квартали по-високата етажност, която да се отнася за териториите за Смесена многофункционална зона (СМФ) и Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в градския район (Оз1).
- 3.2. При наличие на Метрополитен по булевардите, граничещи между територия с ограничение на Кк до 75 м. и до 125 м., да се включат териториите за СМФ и Оз1 с по-високата етажност т.е. 125м. в 400 метровия обхват, съгласно изискванията на Наредба №2 на МРРБ за „Планиране и проектиране на комуникационно транспортни системи на урбанизираните територии“, в сила от 02.10.2004г. Това предложение е в съответствие с чл.17 ал.3 от Наредбата, който гласи „Мрежата на обществения транспорт за превоз на пътници и местата на спирките му се проектират така, че пешеходния подход от жилищните сгради и от работните места до спирките да не надвишават 400 м.“. Предложението е в съответствие и с определението на действащия ОУП на София, приет с решение на МС №960 от 16.12.2009г. , част Комуникационно-транспортна система, където е записано, че „Градските пространства около метростанциите стават привлекателни за обслужващи и търговски функции и постепенно формират нови ядра на градска активност, превръщайки се в места за социални контакти и оживление с ново качество“.
- 3.3. Предвид зачестилите случаи, при които в зони без ограничение, в които корниз се използва възможността, която дава разпоредбата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ, в ъглови урегулирани поземлени имоти, със свързано застрояване, на двете странични регулационни линии, да се ползва неограничена плътност и интензивност на застрояване, се въвежда ограничение, при което това правило може да се ползва само за териториите с много високо строителство и в ъглови УПИ, където се спазват изискванията за височина на сградите, равни на разстоянието през улица или съобразно територията определена с пределна височина съгласно предложения ЗИД на ЗУЗСО.
4. Предлагаме висящите административни производства да продължат и се довършат по стария ред, тъй като те са започнали при наличие на действащата устройствена възможност.
5. Подкрепяме въвеждането на изискване за транспортно-комуникационното обезпечаване на територията въз основа на проучване, анализ и симулация на транспортното обслужване, с отчитане на съществуващия и бъдещия трафик. Считаме, че в случая не става въпрос за въвеждане на допълнителна административна тежест, а за анализ, който ще докаже възможността конкретната сграда при конкретните фактически дадености на градската среда да се интегрира в нея и да се препоръчат мерки, които да не позволят претоварване и затрудняване на обслужването ѝ.
6. Одобряването на проекти, предвиждащи високи сгради над 75 м. от СОС, отчитаме като положителна стъпка, след като проектите на тези сгради ще бъдат предварително разглеждани от експертен състав в разширен състав с участието на представители от професионалните организации. Това изключва възможността решенията за ключови сгради в града да се вземат от един човек, което създава по-голяма възможност за субективизъм.
7. Като положителна стъпка отчитаме и създаването на възможност чрез наредба на СОС да се създадат правила за оформяне на градската среда и за създаване на единен облик на сградите, без да се пренебрегва тяхната уникалност и идентичност.
8. Мерки относно решаване на проблемите със защита на междублоковите пространства и зелената система, също са намерили място в законопроекта. Положително в тази насока е предвиждането реализираните в междублоковите пространства озеленени площи, задължително да се урегулират за широко обществено ползване. Това ще спомогне за успокояване на общественото напрежение и желанието на хората за

запазване комплексния характер на изградените жилищни комплекси с техните прилежащи площи. Същото не изключва при реституция в междублоковите пространства, общината да намери начин за адекватно обезщетение.

9. Подкрепяме забраната подробните устройствени планове за реструктуриране на жилищните комплекси в жилищните зони с преобладаващо комплексно застрояване (Жк) да не се изменят в срок от 5 години от влизането им в сила по отношение характера на застрояване. Това ще доведе до стабилност и предвидимост на планирането в комплексите.

10. Като положително отчитаме и по-широкото включване на органите по озеленяване в процеса на вземане на решения относно зелената система на Столицата и тенденциите за нейното развитие.

11. Отчитаме като добра мярка за намаляване на административната тежест предвидената възможност с виза за проектиране да се промяна характера на застрояване от високо в средно и/или ниско и от средно в ниско при свободно разположени в урегулирания поземлен имот сгради.

12. В действащия ЗУЗСО за зони „Жм1“, „Жм2“, „Жм3“ и „Жв“ са предвидени параметри на застрояване, които не са конкретно определени, а са дадени в граници „от ... до ...“, без точни критерии за определянето на конкретните показатели с плана. Това създава несигурност и непредвидимост в планирането и възможности за вземане на субективни решения. Предвиждането на възможност за тези зони да се одобри от СОС, след приемане от ОЕСУТ „Схема за територии с пределно допустими стойности на устройствените показатели“, би онагледило по графичен начин в коя зона, какви параметри на застрояване се прилагат, което на практика е в съответствие с предвижданията на действащия ОУП на София.

В заключение, експертите в САБ подкрепят с тези допълнения предложения ЗИД на ЗУЗСО, като отчитат обстоятелството, че макар ОУП да е с хоризонт 25 години, то динамиката на живота изисква гъвкавост и прецизност по прилагането на ЗУЗСО, за спазване на заложеното зонироване, оразмеряване, перспектива и философия на ОУП на София.

Приложение: Мотиви с направени допълнения и корекции от експертите на САБ към внесенния ЗИД на ЗУЗСО, с мотиви и предварителна оценка на въздействието към него.

Председател на УС на САБ:.....

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЧЕТВЪРТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

Проект!

ЗАКОН

**ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА
УСТРОЙСТВОТО И ЗАСТРОЯВАНЕТО НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

(Обн., ДВ, бр. 1 от 2001 г.; изм., бр. 41 и 111 от 2001 г., бр. 43 от 2002 г., бр. 20, 65 и 107 от 2003 г., бр. 36 и 65 от 2004 г., бр. 28, 76, 77, 88, 94, 95, 103 и 105 от 2005 г., бр. 29, 30, 34, 37, 65, 76, 79, 80, 82, 106 и 108 от 2006 г., бр. 41, 53 и 61 от 2007 г., бр. 33, 43, 54, 69, 98 и 102 от 2008 г., бр. 6, 17, 19, 80, 92 и 93 от 2009 г., бр. 15, 41, 50, 54 и 87 от 2010 г., бр. 19, 35, 54 и 80 от 2011 г., бр. 29, 32, 38, 45, 47, 53, 77, 82 и 99 от 2012 г., бр. 15, 24, 27, 28, 66 и 109 от 2013 г., бр. 49, 53, 98 и 105 от 2014 г., бр. 35, 61, 62, 79 и 101 от 2015 г.; бр. 15 и 51 от 2016 г. и бр.13 и бр.63 от 2017г.)

ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА СЪЮЗ НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ

Относно предложения Чл. 16 г. (1) Освен в случаите по чл. 16в, ал. 2, плътността и интензивността на застрояване не се ограничават и в ъгловите урегулирани поземлени имоти със свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии, когато същите са с площ под 500 кв.м.

Предлагаме текста да придобие следната редакция:

Чл.16г (1) Освен в случаите по чл. 16в, ал. 2, плътността и интензивността на застрояване не се ограничават и в ъгловите урегулирани поземлени имоти със свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии, като се спазват изискванията за височина на сградите през улица и територията, определена с пределна височина на сградите, съгласно Приложението към чл.3, ал.2.

Мотиви: Предвид зачестилите случаи, при които в зони без ограничение, в които корниз се използва възможността, която дава разпоредбата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ, в ъглови урегулирани поземлени имоти, със свързано застрояване, на двете странични регулационни линии, да се ползва неограничена плътност и интензивност на застрояване, се въвежда ограничение, при което това правило може да се ползва само за териториите с много високо строителство и в ъглови УПИ, където се спазват изискванията за височина на сградите, равни на разстоянието през улица или съобразно територията определена с пределна височина съгласно предложения ЗИД на ЗУЗСО.

Относно предложението §20, т.2, в новосъздадения в колона 6 на Приложението към чл.3, ал.2 текст след т.6.4.: За оформяне рамката на улиците и булевардите имотите по т. 6, с лице към посочените по-горе гранични за териториите улици и булеварди, се причисляват към по-благоприятната територия.

Предлагаме текста да придобие номерация 6.5. и следната редакция:

6.5. За оформяне на обемно пространствената рамка от двете страни на граничните за териториите с ограничение на Кк до 75 м и до 125 м улици и булеварди, в прилежащите им квартали, които попадат в Смесена многофункционална зона (СМФ) и Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в градския район (Оз1), се допуска по-високата етажност от двете зони (125 м).

Мотиви: *С оглед обемно-пространственото извяване на булевардите и в съответствие с тяхната функция, от двете им страни следва да се осигури симетричност, като в прилежащите на булеварда квартали се предвиди по-високата етажност, която се отнася за територии в Смесена многофункционална зона (СМФ) и Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в градския район (Оз1).*

Относно предложението за допълнение с нова т.6.6.:

6.6. При наличие на Метрополитен по улиците и булевардите, гранични между територии с ограничение на Кк до 75 м и до 125 м, за квартали в Смесена многофункционална зона (СМФ) и Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в градския район (Оз1), попадащи частично или изцяло в 400-метров обхват, считан от средата на перона, се прилага по-високата етажност (до 125 м).

Мотиви: *При наличие на Метрополитен по булевардите, граничещи между територия с ограничение на Кк до 75 м. и до 125 м., да се включат териториите за СМФ и Оз1 с по-високата етажност т.е. 125м. в 400 метровия обхвате определен в изискванията на Наредба №2 на МРРБ за „Планиране и проектиране на комуникационно транспортни системи на урбанизираните територии“, в сила от 02.10.2004г. Това предложение е в съответствие с чл.17 ал.3 от Наредбата, който гласи „Мрежата на обществения транспорт за превоз на пътници и местата на спирките му се проектират така, че пешеходния подход от жилищните сгради и от работните места до спирките да не надвишават 400 м.“. Предложението е в съответствие и с определението на действащия ОУП на София, приет с решение на МС №960 от 16.12.2009г. , част Комуникационно-транспортна система, където е записано, че „Градските пространства около метростанциите стават привлекателни за обслужващи и търговски функции и постепенно формират нови ядра на градска активност, превръщайки се в места за социални контакти и оживление с ново качество“.*

Относно предложението в §20, т.3 добавен текст в колона 6 на Приложението към чл.3, ал.2: „За устройствени зони Жм1, Жм2, Жм3 и Жв параметрите на застрояване в определените граници по Приложението се конкретизират със схема за „Територии с пределно допустими стойности на устройствените показатели“, която се приема от Столичен общински съвет по доклад на кмета на общината с мнозинство три четвърти от общия брой на съветниците“

Предлагаме текста да придобие номерация 6.5. и следната редакция:

„За устройствени зони Жм1, Жм2, Жм3 и Жв параметрите на застрояване в



определените граници по Приложението се конкретизират със схема за „Територии с пределно допустими стойности на устройствените показатели“, която се одобрява от Столичен общински съвет след приемане от Общински експертен съвет по устройство на територията.

Мотиви: В действащия ЗУЗСО за зони „Жм1“, „Жм2“, „Жм3“ и „Жв“ са предвидени параметри на застрояване, които не са конкретно определени, а са дадени в граници „от ... до ...“, без точни критерии за определянето на конкретните показатели с плана. Това създава несигурност и непредвидимост в планирането и възможности за вземане на субективни решения. Предвиждането на възможност за тези зони да се одобри от СОС, след приемане от ОЕСУТ „Схема за територии с пределно допустими стойности на устройствените показатели“, би онагледило по графичен начин в коя зона, какви параметри на застрояване се прилагат, което на практика е в съответствие с предвижданията на действащия ОУП на София.

Относно предложения в § 23 от Преходните и заключителните разпоредби (1) Започнатите производства по изработване и одобряване на устройствени планове и на техните изменения до влизането в сила на този закон се довършват по реда на този закон.

Предлагаме текста да придобие следната редакция:

(1) Започнатите производства по изработване и одобряване на устройствени планове и на техните изменения до влизането в сила на този закон се довършват по досегашния ред.

Председател на УС на САБ:.....