

СТАНОВИЩЕ

Относно предложение за Наредба за изменение и допълнение на Наредба за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на СО

От ланд. арх. Йоана Георгиева

След като се запознах с предложените за промени на Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на СО смятам някои текстове за притеснителни, които биха възпрепятствали дейността на ландшафтните архитекти. В случай че наредбата бъде приета в този вид, това ще доведе до допълнително забавяне и оскъпяване на инвестиционното проектиране.

Притесняваме и това, че са предложени текстове, които ограничават проектантската практика на всички ландшафтни архитекти с ППП и ОПП (чл. 22 и чл. 24).

Сред предвидените промени не се предвиждат възможности за развиване на озеленяване по фасади, покриви и тераса извън зона Ц, а дори поставят нови ограничения, което е в разрез със световните практики и тенденции.

В описаните параграфи съм посочила част от проблемните текстове и смятам, че предложението е необходимо да бъде преразгледано и предложено за повторно обсъждане. В противен случай нашата дейност ще бъде усложнена и оскъпена.

Параграф 14, чл. 22 (7) гласи, че декларацията за липса на дървесна растителност може да се подпише от ландшафтен архитект с пълна проектантска правоспособност.

- Посоченият текст ограничава ландшафтните архитекти с ОПП, които притежават компетентията за изготвянето на експертни становища относно съществуваща растителност. Тези становища са необходими за извършване на услугите, за които проектантите с ОПП са упълномощени от ЗКАИИП и не би трябвало да бъдат принудени да търсят услугите на колеги с ПП, които да ги изготвят вместо тях.
- *Предлагам текста да се коригира като отпадне „пълна“ и пише „ландшафтен архитект с проектантска правоспособност“, както е предложено в Параграф 32, чл. 54, ал. (2): „...експертно становище за вида и състоянието на картотекираната растителност се подписва от ландшафтен архитект с проектантска правоспособност“*

Параграф 16, чл. 24, ал. (1) „В случаите, когато част „Паркоустройство и благоустройство“ не е задължителна, изпълнението на изискването на осигуряване на минимален процент озеленена площ се доказва с чертеж „Ситуация“.

- Текстът не уточнява кой има правомощие за изготвяне на въпросния чертеж „Ситуация“, което ще позволи свободно тълкуване и създаване на конфликт на интереси в проектантските среди. Съгласно ЗКАИИП специалистът с ландшафтно-архитектурен профил притежава експертизата да определя и анализира показателите за зелени площи и висока дървесна растителност, от което следва, че тази схема трябва да се изготвя именно от него. Освен това не е уточнено дали схемата предвижда доказване на изискуемия процент за висока дървесна растителност за съответната устройствена зона, в която се намира имота.

- *Препоръчвам текста да се прецизира и да дава ясното за пълното съдържание на т.нар. „Ситуация“ и къде е приложима тя без това да засяга интересите на членовете на проектантската колегия.*

Параграф 17, чл. 4. Озеленени стени в зони Ц по ОУП- площта се изчислява по вертикалната проекция на озеленената стена и се умножава по 0,8. В тези случаи височината на озеленената стена, която влиза в изчисляването на озеленената площ, не може да надвишава 2,20 м.

- Понятието „озеленени стени“ включва ли имотните огради, както и фасадите на сградите? Ако включва и имотните огради, защо се ограничат само в зона Ц? Освен това фасадното озеленяване би могло успешно да се реализира във височина над 2,20 м без да има никакви разлика между благоприятното атмосферно влияние и развитието на растителността. Поставеното изискване за височина на стена до 2,20 м за вертикално озеленяване по фасади е необосновано и ще възпрепятства реализирането на подобни проекти.
- *Препоръчвам текста да се прецизира като озеленяването по огради да бъде уточнено в самостоятелен параграф, а фасадното озеленяване в зона Ц да не бъде ограничавано до височина 2,20. Освен това е време да се помисли за допълнителна възможност за признаване на фасадното озеленяване и в други зони с цел стимулиране на реализацията на подобни инвестиционни проекти и популяризирането им сред инвеститорите по примери от световната практика.*

Параграф 17, чл. 5. Озеленени покриви и тераси в зони Ц по ОУП – площта се изчислява по хоризонталната проекция на озеленената част, ако са спазени изискванията за минимален почвен слой.

- Има доказани работещи системи за покривно озеленяване със сукулентни растения с почвен слой от 10 см, които осигуряват същото покритие и ползи, но са много по-леки. Използването на такъв тип системи ще даде възможности за покривно озеленяване при реконструкции на стари сгради и ще намали общото натоварване на покривите и финансовата тежест при реализирането на сградата. Такива покриви и в момента успешно съществуват на територията на града.
- *Препоръчвам да се добавят текстове, които уреждат използването на подобни системи за озеленяване.*

Параграф 17, чл. 7, ал. (3) „...терасата или покривът са разположени на kota, не по-висока от 10 м и имат осигурен достъп от всички обитатели или посетители на сградата.“

- Кое обосновава изискването за признаването на озеленяване до 10 м? Озеленяването има възможност да се осъществи и развива успешно на по-голяма височина чрез използването на подходяща растителност като такива примери има из цялата територия на СО. Изискването за обществен достъп също внася допълнителни ограничения, които е няма да бъдат приложими във всички случаи.
- *Препоръчвам посочените ограничения да отпаднат или да се оптимизират с оглед стимулиране на реализацията на подобни проекти.*

Параграф 21, чл. 30, ал. (1) Не се издават удостоверения за въвеждане в експлоатация/разрешения за ползване за строежи, за които не е изпълнена част „Паркоустройство и благоустройство“ към инвестиционния проект, когато тя е задължителна, и/или не е извършено компенсаторно залесяване, ако такова е предвидено при издаване на разрешение за строеж.

- Текстът е непълен.
- *Необходимо е да се допълни за случаите, когато част „Паркоустройство и благоустройство“ не е задължителна и трябва да са изпълнени минималните озеленени площи и висока дървесна растителност, описани в чертеж „Ситуация“.*

Параграф 21, чл. 30, ал. (2) Когато инвестиционното намерение предвижда строителството да се разрешава, извършва и въвежда в експлоатация на етапи, с проекта по част „Паркоустройство и благоустройство“ към първия етап се одобрява озеленяването и благоустройството на фаза краен етап, като в проекта се показва степента и начина му на реализация във всеки отделен етап, което се съобразява при издаването на разрешенията за строеж и въвеждането в експлоатация на отделните етапи. Когато при реализирането на инвестиционното намерение е необходимо да се извърши и компенсаторно залесяване, то трябва да е реализирано изцяло преди въвеждане в експлоатация на първия етап на строежа.

- *Предвидената промяна допълнително усложнява и затруднява проектирането на обекти с въведена етапност, което ще оскъпи чувствително инвестиционното проектиране за част „Паркоустройство и благоустройство“. Изискването за пълен проект на цялата площ във всички последващи етапи със същата детайлност като текущия, ще е предпоставка за многократни преработки на проектната документация във всеки последващ етап на строителството, което не само ще усложни процесите, а и ще създаде допълнителна работа за проверяващите органи. Възприемаме идеята за доказването на показателите за озеленяване в целия имот още в етап 1 чрез схеми и идейно решение (ситуация и доказано ВДР), но не и чрез пълна документация с детайли и КС, особено в случаите, когато се разработват жилищни комплекси, индустриални зони и бизнес центрове, при които въведената етапност може да се предвиди за години напред и инвестиционното намерение да се промени многократно. В тази връзка и изискването за изпълнение на компенсаторното залесяване/озеленяване може да се приложи само в случаите за премахната съществуваща растителност на обекта преди стартиране на строителните дейности, но не и за друг тип компенсиране, както е при действаща практика в момента.*

Параграф 41, Приложение № 7

- Таблицата на експертна оценка включва координати на дърветата. Те са предмет на част „Геодезия“ и следва тези данни да са в тяхната документация.
- *Препоръчвам тези данни да отпаднат от бланката.*

Параграф 43, Приложение № 9

Съдържание на документацията по чл. 19, ал. 4:

1. Геодезическо заснемане на дървесна растителност

Геодезическо заснемане на дълготрайна дървесна растителност се извършва...

- В Параграф 38, чл. 1 „Дълготрайни декоративни дървета“ са всички дървета с естетически и екологически функции, които не са засадени със стопанска цел (плодни дървета). Според това описание, означава ли, че плодните дървета няма да бъдат картотекирани, независимо от тяхната големина и че не може да се залагат в проекти по част „Паркоустройство и благоустройство“?
- *Препоръчвам да се добавят текстове, които уреждат използването на плодните дървета. С оглед досегашната практика и тяхната употреба в еднофамилни жилищни сгради, намирам за неприложимо непризнаването им за високата дървесна растителност. Ако тези текстове останат непроменени, считам, че следва да не се изисква тяхната компенсация при премахване.*

Параграф 43, Приложение № 11

Размер на короните в квадратни метри на дървета на възраст 12 години

- Размерът на короните на дърветата трябва да се определя не само спрямо височината на дървото, но и спрямо формата на короната. При така предложен размер - иглолистни колоновидни форми от 3 кв. м (например представители от род Туя) и иглолистни високи стандартни форми от 7 кв. м. (Ела, Дугласка, Кедър, Смърч...) ще бъдат близки като показател, но в действителност това няма да отговаря на истината и няма да отразява благоприятното въздействие на видовете.
- *Добре е да се систематизират квадратурите за високата дървесна растителност с цел уеднаквяване на критериите, но част от предложенията трябва да се оптимизират и най-вече тези за високи иглолистни дървета. В противен случай рискуваме предвиждането на големи иглолистни растения да се намали чувствително с оглед бюджетни оптимизации при изграждането, а оттам да се промени цялостния облик на територията на Столична община. Предлагам и преразглеждане на изискването за определянето на квадратурите спрямо 12 годишни дървета, защото нашата цел като проектант е да предвиждаме облика на средата през следващите над 25-50 години използвайки именно устойчива и многогодишна едроразмерна растителност, а с подобно ограничение често сме принудени да създаваме неблагоприятни условия за развитие на голяма част от дървесните видове, които имат потенциална да надхвърлят многократно посочените квадратури и възраст.*

Моля да вземете предвид отправените коментари и да преразгледате текстовете в направеното предложение за промяна, тъй като в този вид наредбата не покрива поставените цели от комисията, а дори допълнително затруднява проектантската работа и инвестиционния процес.

Дата:
09.06.2023 г.

Изготвил:
ланд. арх. Йоана Георгиева