

MD

ДО

**Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО

**Г-ЖА ЛОРИТА РАДЕВА**  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЯ ПО ОПАЗВАНЕ НА ОКОЛНАТА СРЕДА, ЗЕМЕДЕЛИЕ И ГОРИ

ДО

**Г-Н ИВАЙЛО ПЕТКОВ**  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЯ ПО УСТРОЙСТВО НА  
ТЕРИТОРИЯТА, АРХИТЕКТУРА И ЖИЛИЩНА ПОЛИТИКА

ДО

**АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ**  
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СО

КОПИЕ ДО

**Г-Н АЛЕКСАНДЪР КУЗМАНОВ**  
МЛ. ЕКСПЕРТ В ДИРЕКЦИЯ „СЕКРЕТАРИАТ НА СОС

## СТАНОВИЩЕ

*Относно: Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на Столична община.*

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,  
УВАЖАЕМА Г-ЖО РАДЕВА,  
УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТКОВ,  
УВАЖАЕМИ АРХ. ЗДРАВКОВ,

Подкрепяме усилията Ви за подобряване на дейността на проектантите и администрацията и уеднаквяването на практиките в различните звена и районните администрации, но с предложените редакции никак не сме убедени, че изложените цели ще бъдат постигнати. Някои проблеми може би ще се решат, но се създават други и опасенията са ни, че ще продължим да сме свидетели на задълбочаващ се административен произвол. Но най-вече, ще доведат до увреждане на зелената система и влошаване на градската среда, съответно и качеството на живот.

---

Измененията на чл.20 са с неясни мотиви и крие опасност от значително увеличение на площите

на преместваемите обекти в предвидените за зелени площи територии.

Има текстове които са в откровено противоречие с няколко закона. Така например изискванията в новата ал.7 към чл. 22 за пълна проектантска правоспособност на ландшафтните архитекти възпрепятства проектантите с ограничена правоспособност да предоставят услуги съгласно чл.7, ал.3 от ЗКАИИП. Съществено е и противоречието и в сега действащите текстове на чл.24, ал.1 от наредбата с чл.19, ал.7 от ЗУЗСО. Според закона минимално определеният с общия устройствен план процент от площта на имотите за озеленяване с висока дървесна растителност се определя с инвестиционния проект по част „Паркоустройство и благоустройство“, а подзаконовият нормативен акт противоречи на закона и отменя това изискване за инвестиционни проекти за еднофамилни и вилни сгради и за строежи шеста категория. Споменатите строежи попадат в устройствени категории със специфични изисквания за процент висока дървесна растителност, което изисква изготвянето на проект по част „Паркоустройство и благоустройство“. Подобно задължение има и в чл.11, ал.2 от Наредба №7 ПНУОВТУЗ. Би следвало да се отменят действащите изключения в чл.24, ал.1, защото са в противоречие с нормативен акт с по-висок ранг. Следователно и добавянето на второ изречение със спорно и подвеждащо съдържание е неоснователно. Необясними са усилията за подобна формулировка в чл.25 ал.1. с въвеждането на обстоятелствено изречение „когато тя е задължителна“.

Най-притеснителна и граничещо с абсурдност е т.2 от ал.2 чл.25, където се предлага в изчисляването на озеленената площ да се включва площта на високата дървесна растителност. Ако се приема подобен текст, то е напълно възможно и законно да асфалтираме цялата Борисова градина и да я броим за 100% озеленена площ. Страхотно хрумване! Същата нелепост се повтаря в допълнителните разпоредби т.9, където се дава определение на „озеленени площи“, различно от т.3 от допълнителните разпоредби на ЗУЗСО, и второто изречение гласи: „При определяне на процента задължително озеленена площ се сумират единствено проекциите на вегетативните площи и **короните**.“ Смесването на термини и обединяването параметри като „свободна дворна площ“, „минимална задължително озеленена дворна площ“<sup>1</sup>, „озеленена площ“ и площ за „озеленяване с висока дървесна растителност“ по такъв безумен начин, ще доведе до необратими последици за града. Текстове в чл.25 в този вид са неприемливи, като се предлагат спорни и неизяснени термини. Трябва да се подложат на по-сериозен и задълбочен анализ преди да се предлагат конкретни стойности и същевременно да се потърсят други начини за насърчаване на собственици на имоти да реализират вертикално и покривно озеленяване за обогатяване и разширяване на зелената инфраструктура на Столична община.

Получава се така, че за да спомогнем за по-безпроблемното взаимодействие на администрация с инвеститори и склонността да им угаждаме за постигане на „минималната задължително озеленена дворна площ“, въвеждаме и пренаписваме нови правила за преизчисляване, вместо да потърсим къде се корени проблема и да предложим по-адекватно решение. Такива нови дописвани правила неминуемо ще доведат до влошена градска среда и уродлива зелена система.

Друг спорен момент е, преповтарянето на доказал се с времето като недоразумение термин „дърво на 12-годишна възраст“, въведен погрешно в изменението на ЗУЗСО от 2018 г. От тогава, изчисляването на площите за озеленяване с висока дървесна растителност на база размер на корона на дърво на 12-годишна възраст е изключително спорен и съпроводен с проблеми процес. Такава богата научна база данни за да обхване разнообразието от видове дървесна растителност за градска среда не съществува и преценката за размера на короната е поверена на най-изявените в общинската администрация експерти. Достигането до стадий на пълна зрялост на дърво може да варира в зависимост от вида. За някои бързо растящи дървесни видове стадият на пълна зрялост може да бъде достигнат в рамките на десетилетие или две, но за бавнорастящи дървесни видове са нужни четвърт или половин век. Трябва да се възприеме друг метод за изчисление без да се намесва точна възраст. В тази връзка е

---

<sup>1</sup> Съгласно чл.18 ал.1 от Закон за устройството на територията

належащо да се инициират промени за редактирането на чл.19 ал.7 от ЗУЗСО.

Необмислени и без научна аргументация са въведените изисквания за дълбочина на почвен слой. В световната и европейска практика са се наложили технически решения за многократно по- малки стойности. Например система за екстензивен зелен покрив със сукуленти може да достигне обща дълбочина от 8 cm, а в ал.5 чл.25 се предлагат минимални 30 cm за почвен слой.

Недобре е формулирана и ал.8 чл.25, където възможността за озеленяване на паркинги са сведени само до един възможен вариант, който в определени случаи може да не е най-подходящ.

Вкарването в нова ал.9 чл.25 на текстове за предвиждане на резервоари за дъждовни води съответства на съвременните тенденции и може със Стратегията за адаптация към климатичните промени за Столична община, но без никаква конкретика е предпоставка за свободни интерпретации от експерти на общинската администрация и лицата упражняващи строителен надзор, което от своя страна ще доведе до възникването спорни ситуации и забавяне на инвестиционния процес. Такова изискване трябва да е на база климатични анализи, технически и икономически обосновки, каквито е можело да бъдат възложени преди 5 години, след приемането на споменатата стратегия, а не по връхлетяло „зелено“ вдъхновение.

От предложените правила за компенсаторно залесяване се разбира, че за подобряване на междублоковите жилищни пространства, увеличаване на зелените площи и подобряване на тяхната привлекателност, заложили мерки в Плана за действие за „Зелен град“, ще се разчита главно на частни инвеститори, които не са успели да постигнат необходимите показатели.

Редица съществени разминавания и недомислици отриваме и в новосъздадената глава VI „Картотекиране на дълготрайната декоративна растителност. Регистър“. Много от нововъведенията в Приложение №7 са спорни и вместо да регламентират и дадат по-голяма яснота, се въвеждат ненужни и объркващи колони, което може да доведе до излишно забавяне, връщане и коригиране на експертни оценки поради несъответствия. Трябва да преосмисли изискванията за местоположение и координати, който може да залегнат например в геодезическото заснемане. Според нас е важно да се прецизира скалата за оценка състоянието на дървесните видове, с въвеждането на повече степени.

Всичко изредено по-горе, ни кара да смятаме, че предложените текстове са сурови, недобре обмислени и ще доведат до повече проблеми, отколкото да решат такива. Според нас трябва да се прецизират с цел подобряване и опазване на зелената система и подобряване условията за живот в града ни.

Не подкрепяме този Проект за НИД на НИПОЗССО и смятаме, че следва да бъде оттеглен от неговите вносители и да не бъде подлаган на гласуване.

С УВАЖЕНИЕ,

**Evlogiev**

ланд.арх. Десислав Евлогиев  
председател на архитектурна колегия „Ж“, към РК София-град на КАБ