



СТАНОВИЩЕ

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

От фирма „Грийн Ланд Дизайн“ ЕООД

След като се запознахме с предложението за промени на Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на СО открихме някои притеснителни текстове, които не само биха затруднили нашия работен процес като проектанти, а и 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, което е в разрез с европейските директиви и препоръки за облекчаване на процедурите и административната тежест.

Приветстваме, че направените предложения засягат теми, които са били неуточнени и непълни, но формулировката на текстовете не ги разяснява напълно, което би довело до свободни тълкувания, неколкочатни преработки на документацията и цялостно забавяне на инвестиционните проекти. Обезпокоени сме и от това, че са предложени текстове, които застрашават и ограничават проектантската практика на всички ландшафтни архитекти с ППП и ОПП (чл. 22 и чл. 24).

Направените предложения не покриват част от предварителните очаквания на повечето колеги, защото не предвиждат допълнителни възможности за развиване на озеленяване по фасади, покриви и тераса извън зона Ц, а дори поставят нови ограничения за максимална височина и достъп за обществено ползване. Сравнявайки със световните практики и тенденции, намираме това за пропусната възможност, защото многократно в средите е обсъждано, че трябва да се намери начин за стимулиране на инвестициите в подобни доказано полезни решения за средата и качеството на живот чрез създаване на благоприятни условия и облекчени процедури.

В описаните параграфи сме посочили част от проблемните за нас текстове като сме се опитали да насочим вниманието към тях чрез въпроси и предложения за оптимизация.

Считаме, че в този вид направеното предложение е необходимо да бъде преразгледано, оптимизирано и предложено за повторно обсъждане. В противен случай нашата дейност като проектанти ще бъде усложнена и оскъпена, а разликата ще бъде заплатена от инвеститорите в строителния сектор и крайния потребител.

Обръщаме внимание на следните текстове:

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 компетенцията 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 ППП, които да ги изготвят вместо тях.
- *Предлагаме 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.
- *Препоръчваме 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.
- *Препоръчваме 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 м. Освен това е време да се помисли за*



ПРОФЕСИОНАЛНИ РЕШЕНИЯ ЗА ВЪТРЕШНО И ВЪНШНО ОЗЕЛЕНЯВАНЕ

София, ул. "Христина Морфова" № 21, 0888/415-156 факс. 02/967-18-15, email: office@greenland-bg.com

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 по-малък от 30 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.
- *Препоръчваме да се добавят текстове, които уреждат използването на подобни системи за озеленяване.*

Параграф 17, чл. 7, ал. (3) „...терасата или покривът са разположени на кота, 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 няма да бъдат приложими във всички случаи.
- *Препоръчваме 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 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.
- *Препоръчваме 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“?
- *Препоръчваме да се добавят текстове, които уреждат използването на плодните дървета. С оглед досегашната практика и тяхната употреба в еднофамилни жилищни сгради, намираме за неприложимо непризнаването им за високата дървесна растителност. Ако тези текстове останат непроменени, считаме, 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.
- *Приветстваме намерението да се систематизират квадратурите за високата дървесна растителност с цел уеднаквяване на критериите, но допускаме, че част от предложенята 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 ландшафтен облик на територията на Столична община. Предлагаме 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*



ПРОФЕСИОНАЛНИ РЕШЕНИЯ ЗА ВЪТРЕШНО И ВЪНШНО ОЗЕЛЕНЯВАНЕ

София, ул. "Христина Морфова" № 21, 0888/415-156 факс. 02/967-18-15, email: office@greenland-bg.com

години използвайки имено 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 потенциал да надхвърлят многократно посочените квадратури и възраст.

С оглед описаното моля да вземете предвид отправените коментари и поставените въпроси и да преразгледате текстовете в направеното предложение за промяна.

Считаме, че в този вид наредбата не покрива поставените цели от комисията, а дори допълнително затруднява проектантската работа и инвестиционния процес.

С уважение,

Проектантския екип на „Грийн Ланд Дизайн“ ЕООД

ланд. арх. Бистра Василева, ръководител проекти

ланд. арх. Яна Божкова (

ланд. арх. Малена Арсова

ланд. арх. Таня Шопова

ланд. арх. Марина Шанданова

ланд. арх. Ивелина Вълчанова

Дата:

06.2023 г.