

МОТИВИ

за приемане на Схема за „Територии с пределно допустими стойности на устройствените показатели“ за жилищните зони с малкоетажно застрояване в природна среда, жилищните зони с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания, жилищните зони с малкоетажно застрояване с ограничителни параметри и за вилните зони по Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройство и застрояване на Столична община.

Схемата за „Територии с пределно допустими стойности на устройствените показатели“ за жилищните зони с малкоетажно застрояване в природна среда, жилищните зони с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания, жилищните зони с малкоетажно застрояване с ограничителни параметри и за вилните зони, по Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, е изработена въз основа на служебно възлагане по реда на чл. 126, ал. 1 от ЗУТ на основание § 29 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО и т. 5, 6, 7, 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

За устройствени зони „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“ (Жм1), „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничителни параметри“ (Жм3) и за „Вилна зона“ (Жв) в Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО са дадени групи от пределно допустими стойности на параметрите на застрояване в таблицата за всяка устройствена зона.

С ОУП на СО са определени границите на горепосочените устройствени зони, но такива между териториите в една и съща устройствена зона с различни стойности на показателите не са; липсва ясно детайлизиране и разграничение в графичен вид.

В колона 6 от Приложението за отделните групи е посочено за кои територии, имотни структури, зони, се отнасят, без това разграничаване да е графично изобразено. На приетите през 2011 г. схеми са изобразени границите между териториите, за които се прилагат параметрите на застрояване от отделните групи (посочените показатели не представляват комбинация от параметри между отделните групи).

При определяне на показателите в отделните групи е отчетено местоположението на имотите в структурата на града и теренните, геоложките, санитарно-хигиенните фактори, както и изискванията на Екологичната оценка (ЕО) по ЗООС, Оценката за съвместимост (ОС) по ЗБР и Становището на МОСВ по ЕО и ОС с № 1-1/2009 г.

По възлагане на Столична община са изработени схеми, отразяващи тези териториите с еднакви пределни допустими стойности, като схемата представлява 76 бр. самостоятелни листове. Схемата за графично отразяване на територии с еднакво допустими стойности и устройствени показатели, попадащи в устройствени зони „Жм1“, „Жм2“, „Жм3“ и „Жв“ е приета с решение на ОЕСУТ по т. 41 от дневния ред на заседание, документирано с протокол № ЕС-Г-43/31.05.2011 г. Приетата през 2011 г. схема включва в обхвата си на графично изобразяване и зоните по ОУП, отбелязани със звездичка, поставена след буквения индекс на съответната устройствена зона: „Жм1“, „Жм2“, „Жм3“ и „Жв“.

Първоначалният вариант на схемата, приет от ОЕСУТ на 31.05.2011 г. по протокол № ЕС-Г-43, т. 41, се прилага и към момента. Схемата е придобила гражданственост и заинтересованите лица са запознати с нея чрез публикуването ѝ на сайта на НАГ-СО.

В приетата през 2011 г. схема цифровият индекс, представляващ числител в дробта, обозначава конкретна група параметри, а в знаменателя е обозначена устройствената зона.

Отделните групи параметри графично са изобразени и с различен цвят, като цветовете в схемата се различават от цвета на цялата устройствена зона по Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

В процеса на анализ на горепосочената схема (76 бр. самостоятелни листове) с оглед изпълнение на законовото изискване за приемане на схема като неразделна част от ОУП, в част от тези листове са установени технически грешки и са предложени и нови технически решения, които могат да бъдат обособени в следните групи:

1. Нови технически решения относно графичното изобразяване:

- В зони „Жв“ и „Жм2“ в старата схема от 2011 г. с индекс 1 в числителя са означени по-ниските параметри за зоната, а с индекс 2 – по-високите. Във внесената за одобряване схема е следван общия за цялата схема принцип, отделните индекси да следват последователността на групите в Приложението. Корекцията не води до промяна на описаните за територията параметри.
- Допълнителна страница, указваща местоположението на всеки лист със съответния му номер в рамките на административния район.
- В отделните листове от схемата са показани „контактните“ територии от съседния административен район, което липсва в голяма част от старата схема.

2. Технически грешки:

- В някои от листовите в схемата за съответната устройствена зона, групата е посочена вярно, но част от параметрите са от другата група.
- В схемата липсва графично изобразяване на зоната със съответната група параметри, като съответният лист е допълнен или е изработен нов лист.
- За част от територията на м. Жилищна група „Южен парк“, попадаща по ОУП на СО в зона „Жм2“, в схемата от 2011 г. са посочени като приложими параметрите по заповед № РД-02-14-336/09.05.1997 г. на министъра на ТРС при озеленяване 60%. С внесената за приемане схема показателите са коригирани с показателите на зона „Жм2“ от първа група (по-високите показатели) поради изградеността на територията в голямата ѝ част с подобни параметри. С ОУП на СО територията попада в зона „Жм2“, като действащият ПРЗ със СПН към него влиза в противоречие с ОУП и на основание § 2, ал. 3 от ДР на ЗУЗСО не подлежи на прилагане, поради което параметрите по заповед № РД-02-14-336/09.05.1997 г. на министъра на ТРС са неприложими.
- За една и съща територия в отделни листове от схемата от 2011 г. са посочени различни параметри. В предложената за приемане схема грешката е отстранена, като е следван един от общите принципи за изработване на схемите – по-високите параметри се отнасят за изградените части от територията (особено в градовете и селата) и обратно, по-ниските са в периферните, новите и неизградени територии.

Схемата е представена под формата на албум във формат А3 и диск с .shp файл. В албума се съдържат множество листове от нея в М 1:10 000, сортирани по райони. Комплектите съдържат обяснителна записка, атрибутна таблица за всеки елемент (зона) от схемата, заглавна страница за всеки район, страница, указваща местоположението на всеки лист със съответния му номер в рамките на района и детайлни разпечатки на части от основната схема с обозначена територия и граница на всяка устройствена зона с легенда, посочваща съответните приложими устройствени параметри на застрояване.

Частите на схемата (листовете) детайлно разясняват за кои територии какви устройствени параметри от една и съща устройствена зона се прилагат, предвид различните групи, по-

сочени в Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО по точки 5, 6, 7 и 8. Отделните групи са определени на основата на имотната структура за територията на тези зони, на местоположението им в населеното място, на степента на усвоеност, на данните за образуване и разширяване на вилните зони и разширяване на селищната територия на населени места и историческото им развитие от гледна точка на промените в административно-териториалните им особености.

С прецизиране на схемата (отстраняване на пропуските и новите технически решения) и след въвеждането ѝ в географската информационна система към ОУП на СО, ще се постигне прозрачност и ефикасно прилагане на ОУП по идентичен начин при одобряване на всеки конкретен ПУП. С одобряване на схемата се спазва принципа за законност, съразмерност и равенство в административния процес при прилагане на ОУП на СО.

В хода на приемане на ОУП на СО, включително в частта на зони „Жм1“, „Жм2“, „Жм3“ и „Жв“, е проведено обществено обсъждане, съгласуван е със заинтересованите централни и териториални администрации и специализираните контролни органи и експлоатационните дружества, както и е изготвена екологична оценка на плана.

С приемане на горната схема не се въвеждат нови зони, а описаните в текстовата част на Приложението отделни групи се конкретизират и се изобразяват в графичен вид.

Настоящата схема не обхваща зоните „Жм1“, „Жм2“, „Жм3“ и „Жв“, отбелязани със звездичка, тъй като схемата за тях вече е одобрена с ОУП.