



**ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА КЪМ
СХЕМА ЗА ТЕРИТОРИИ С ПРЕДЕЛНО ДОПУСТИМИ СТОЙНОСТИ НА
УСТРОЙСТВЕНИТЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЖИЛИЩНИТЕ ЗОНИ С
МАЛКОЕТАЖНО ЗАСТРОЯВАНЕ С ДОПЪЛНИТЕЛНИ СПЕЦИФИЧНИ
ИЗИСКВАНИЯ, ЖИЛИЩНИТЕ ЗОНИ С МАЛКОЕТАЖНО
ЗАСТРОЯВАНЕ С ОГРАНИЧИТЕЛНИ ПАРАМЕТРИ
И ЗА ВИЛНИТЕ ЗОНИ**

1. МОТИВИ, ЦЕЛ, ОБХВАТ И ЗАДАЧИ на разработката

Изработването на схемата е възложено на ОП «Софпроект ОГП» с писмо на Главния архитект на Столична община № САГ18-ТП00-281 от 05.06.2018г. във връзка с §29 от ПЗР към ЗИДЗУЗСО (обн. ДВ 31 от 2018г.), съгласно който „Столичният общински съвет приема 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 по чл. 3, ал. 2 в 6-месечен срок от влизането в сила на този закон.“.

За посочените малкоетажни жилищни устройствени зони в ОУП на СО, одобрен с решение на Министерски съвет на Р. България №960 от 16.12.2009г., Законът за устройство и застрояване на Столична община дава групи от пределно допустими стойности на параметрите за застрояване в таблица от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО – за Жм1 две групи, за Жм2 две групи, за Жм3 три групи и за Жв две групи.

За конкретизиране на тези стойности и като инструмент за по-прозрачно и ефикасно прилагане на ОУП с подробни устройствени планове е изработена схема, която влиза в по-голям детайл спрямо ОУП и съобразява точното местоположение на отделните зони в структурата на града, местните теренни, геоложки, санитарно-хигиенни фактори, както и препоръките от Екологичната оценка по ЗООС, Оценката за съвместимост по ЗБР и Становището на МОСВ по ЕО и ОС, с №1-1/2009г. Схемата се състои от 76 бр. части, оформени за ползване като самостоятелни листове (схеми) и приети с решение на ОЕСУТ по т.41, протокол № ЕС-Г-43 от 31.05.2011г. (в графично приложение).

Цел на настоящата разработка, която има предимно технически характер, е да се прецизират и въведат интегрирано в географската информационна система (ГИС) към ОУП на СО данните от отделните листа, съставляващи цялостната схема, при ползване на специализиран софтуер. Интегрирането ще изпълни следните задачи:

- ✓ улесняване на прилагането и мониторинга на реализацията на ОУП чрез възможността за ползване на схемите в съчетание с други данни във векторен цифров вид в ГИС среда, в т.ч. в *Софкар*;
- ✓ улесняване извършването на пространствени устройствени анализи за нуждите на планирането;
- ✓ принос към още по-прозрачно управление на територията чрез лесно за ползване, по-гъвкаво и интерактивно предоставяне на информация върху актуална кадастралната основа през интернет сайта на общината за експертите и гражданите.

2. ПРИЛОЖЕН ПОДХОД ЗА ОБРАБОТКА НА ИНФОРМАЦИЯТА ОТ ДЕЙСТВАЩИТЕ СХЕМИ

Прегледани и обработени са 76 бр. действащи схеми, обхващащи над 680 бр. отделни локации на устройствени зони с конкретизирани пределно допустими параметри на застрояване за устройствени зони Жм1, Жм2, Жм3 и Жв. В математически аспект това означава индексирание на общо 9 групи от стойности за зоните показани в табличен вид. Ползван е предоставен файл във векторен формат от първично оцифряване на схемите.

Създаденият нов обобщаващ файл в .shp формат включва в атрибутната си таблица данни относно видовете жилищните зони с малкоетажно застрояване и за вилните зони – предмет на разработката – в колони както следва:

- Уникален номер;
- Индекс на устройствената зона по ОУП;
- Допустима макс. плътност на застрояване в %;
- Допустим макс. Кинт;
- Допустима мин. плътност на озеленяване в %;
- Допустима макс. кота корниз в метри;
- Допустима макс. кота било в метри;
- Административен акт, с който параметрите са одобрени;
- Помощен индекс, маркиращ на общ ред цифрово-буквената комбинация от действащите схеми
- Нов помощен индекс, маркиращ на общ ред цифрово-буквената комбинация съобразно конкретната група параметри по Приложението към ЗУЗСО и например за първа група параметри за зона Жм1 този помощен индекс е 1Жм1, за втора група Жм3 индексът е 2Жм3 и пр.; (обяснението защо това се предлага е в т.3.1. по-долу);
- Нов помощен само цифров индекс, изведен от префикса на предходния, за изобразяване на чертежа като «числител» в условния знак;
- Работни пояснения и бележки;

В колона работни пояснения и бележки са дадени основанията за определяне и прецизиране на помощните индекси.

3. ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ ЗА ПРЕЦИЗИРАНЕ НА СХЕМАТА

При интегрирането в обща база данни в ГИС формат не се променя начинът на визуално изобразяване на индексите и стойностите на параметрите на визираните зони за листовите на схемата, одобрени през 2011г. В хода на работа обаче се установи, че някои технически елементи на някои от схемите не са в пълно съответствие и би било целесъобразно да се прецизират при обработката, което е направено от Изпълнителя и пояснено по-долу в подгрупи и със съответни предложени решения:

3.1. Допълнителни цифрови и цветови индекси

В одобрените 2011г. схеми с допълнителен цифров индекс е обозначена конкретна група обозначен конкретен ред параметри по Приложението към ЗУЗСО за конкретната локация на зона, отбелязан във формален аспект като „числител в дроб“, където на мястото на „знаменател“ е индексът на

устройствената зона по ОУП, примерно: $\frac{2}{Жм3}$. На повечето схеми, (но не във всички случаи!), допълнителният цифров индекс **1** в действащите схеми се отнася за групата от Приложението с най-високите прагови стойности на параметрите плътност на застрояване и Кинт, а допълнителният цифров индекс **2** или **3** – за групите със съответно по-ниски или най-ниски стойности. Такова правило не е описано в легенда на схемата. Всеки лист от схемата е третиран като самостоятелна схема, в която цветът и допълнителният цифров индекс се реферират директно само към легендата на конкретния лист и това не затруднява ползването им поотделно.

Интегрирането на схемите вече като част от обща база данни създава необходимост от единно правило в това отношение. Предложението на Изпълнителя, отразено в представения графичен материал, е **допълнителният цифров индекс да отговаря винаги на пореждаността на съответната група параметри в Приложението по чл.3 от ЗУЗСО**. Например, при прилагане на устройствена зона Жм2 с параметри по първа група: макс. 30% плътност на застр., макс. Кинт 1, мин. плътност на озеленяване 60% и макс. кота корниз 10м се въвежда допълнителен индекс 1, изписван навсякъде като $\frac{1}{Жм2}$.

Групите стойности на устройствените параметри за определяне на помощни индекси са дефинирани в таблицата по-долу:

Групи стойности на устройствените параметри и помощни индекси в схемата:

Вид зона по ОУП	Група в таблица-тата в ЗУЗСО	Макс. плътност на застрояване	Макс. Кинт	Мин. плътност на озеленяване	Макс. кота корниз	Макс. кота било	„числител“ от схема 2011	Помощен индекс „числител“ от схема 2018
Жм1	По I група	20%	0.6	70%	7м.	-	1	1
Жм1	По II група	30%	0.9	60%	10м.	-	2	2
Жм2	По I група	30%	1	60%	10м.	-	2	1
Жм2	По II група	25%	0.8	60%	8.5м.	-	1	2
Жм3	По I група	10%	0.1	80%	-	7.5м.	-	1
Жм3	По II група	15%	0.3	80%	-	8.5м.	2	2
Жм3	По III група	20%	0.5	70%	7м.	-	-	3
Жв	По I група	25%	0.8	60%	8.5м.	10м.	2	1
Жв	По II група	20%	0.6	60%	7м.	-	1	2

В резултат на прилагане на въведеното правило на някои места в новия вид на схемата и в легендата има промяна на цифровия допълнителен индекс («числител»), без това да води до промяна в определените пределно допустими стойности на параметри на застрояване за конкретните локации на зони.

Също така, за бързо визуално отличаване на всяка комбинация *устройствена зона + група стойности на параметри* в одобрените 2011г. схеми се използват цветове, които понякога за обозначаване на една и съща комбинация са *различни* на различни листове. **В интегрираната схема е ползван набор от цветове за всеки от редовете на горната таблица, които са приложени унифицирано за пълния обхват.**

Оформлението на листовите в разработката следва почти напълно образеца на тези от 2011г., но са добавени на всеки лист дата и името на района, за който се отнася.

3.2. В одобрените схеми се установиха някои **технически грешки**, които са с предложена логична редакция, проследима чрез записите в колона *Работни пояснения, бележки и корекции*

3.2.1. За група терени от устройствени зони Жм1 и Жм2 има техническа грешка при определяне на един от параметрите на действащите схеми спрямо съответните стойности в Приложението към чл.3 от ЗУЗСО; това е прецизирано както е видно от приложената атрибутна таблица с отделен ред за всяка от локациите в пълния обхват на схемата.

3.2.2. Други неточности, прецизирани със схемата, могат да се проследят в атрибутната таблица на новата интегрирана схема (в приложение тук), от колона *Работни пояснения, бележки и корекции*, по която таблицата е сортирана за прегледност.

3.2.3. Някои от периферните локации на зони – предмет на настоящата разработка, не са обхванати в листовите на действащата схема и са допълнени. Така част от тези периферни локации са включени в обхвата на новите чертежи (листове), репликиращи действащите схеми, но заради

отдалечеността на друга част се наложи увеличаване на общия брой на съставните листове на схемата с няколко изцяло нови. В настоящата разработка са включени и някои по-отдалечени и малки по размер вилни зони, чиито параметри досега бяха определени само в текст и не бяха графично представени като останалите части.

3.2.4. Някои от действащите листове на схемата от 2011г., макар и да са коректни по отношение на определените със заглавието локации и пояснени с конкретната легенда на съответния лист, дават непълна или не дават информация за периферните части в обхвата на чертежа върху листа, попадащи примерно в съседен административен район. С настоящата разработка и този проблем е преодолян.

3.2.5. Някои от частите на схемата от 2011г. са с графично неточен мащаб спрямо посочения в легендата; при изработване на новите листове с помощта на ГИС мащабът на картните изображения на всеки от листовите е генериран автоматично и е графично коректен. Това води до леко увеличение на обхвата на някои от новите листове. Корекцията е незначителна, т. к. схемата не е предназначена за графично измерване.

Териториите със специфични правила и нормативи в албумите приети от ОЕСУТ са илюстративни, като показват приетите схема и таблица към ОУП от 2009г. Тъй като те не са предмет на настоящето приемане от СОС не са изобразени в схемата.

Всички материали са представени и на цифров носител - в цифров вид *.pdf* формат за бърз печат, както и в георефериран *.shp* формат в КС 2005.

5. ЕКИП НА РАЗРАБОТКАТА

Арх. Жоржета Рафаилова

Урб. Емил Христов

Арх. Даяна Николова

Урб. Станимира Николова

Инф. Асен Асенов

Директор ОП „Софпроект ОГП“

Гр. София

арх. Любо Георгиев

Август 2018г.