

До арх. Иван Трендафилов
Председател на Съвета на
Регионална колегия КАБ - Варна

Уважаеми арх. Трендафилов,
Уважаеми колеги,

В отговор на Вашето запитване от 01.07.2017 г. във връзка с искане от страна на Дирекция АГУП - Община Варна за становище относно прилагането на чл. 36, ал. 2 от Правилата и нормативите за прилагане на Общия устройствен план на община Варна (ПН) изказваме следното мнение:

Общият устройствен план на община Варна и правилата и нормативите за неговото прилагане са одобрени със Заповед № РД-02-14-2200 / 03.09.2012 г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Правилата и нормативите за прилагане на плана са изработени в съответствие с чл. 104, ал. 2 ЗУТ.

Съгласно Вашето писмо, предмет на становището е следния текст от ПН:
„Чл. 36, ал. 2. УПИ с лице на три и повече улици или ъгли УПИ със свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии, разположени извън охранителни зони „А“ и „Б“ по ЗУЧК, извън устройствените зони с комплексно проектиране и застрояване, за висококатегорийно обитаване не (Жкн1), както и извън терените за ниско застрояване с допълнителни специфични изисквания (Жм2) се застрояват с плътност не по-висока от 80%, и без ограничаване на коефициента за интензивност на застрояването (Кинт). Озеленената площ в такива УПИ не може да бъде по-малко от 10 % от площта на всеки имот.“

В писмото излагате и тезата на Дирекция АГУП - Община Варна, че прилагането на чл. 36 ал. 2 от Правилата и нормативите е възможно когато е налице свързано застрояване в поне два съседни имота, единият от които е ъглов и никоя от улиците определящи техните лица не е задънена. Т.е., приема се че чл. 36 ал. 2 трябва да се прилага едновременно и в съчетание с

правилата на чл.27 ал. 3 от ЗУТ.

Текстът, предмет на Вашето запитване се отнася към раздел III от Правилата и нормативите за прилагане на ОУПО Варна, а именно - „Изисквания свързани с екологичните условия“. Този раздел от ПН поставя условия при прилагане на плана, с които да се осигури както качество на жизнената среда, така и пестеливо отношение към градската територия.

В ал. 2 на чл. 36 ПН систематично се разглеждат две хипотези на застрояване:

(А) основно застрояване в УПИ с лице на три и повече улици и

(Б) основно застрояване свързано на двете странични регулационни линии в ъглови УПИ.

Разпоредбата на чл. 27, ал.3 ЗУТ се отнася само за едната от двете хипотези, уредени в чл. 36, ал.2 от Правилата и нормативите към ОУП Варна. Чл. 27, ал. 3 във връзка с ал. 4 ЗУТ определя, че *„Плътността и интензивността на застрояване не се ограничават в ъгловите урегулирани поземлени имоти със свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии.“* и че разпоредбата на ал. 3 е неприложима *„когато урегулираният поземлен имот има лице към две улици, едната от които е задънена“*. Текстът на закона допуска да не се ограничават както плътността, така и интензивността на застрояване в ъгловите УПИ със свързано застрояване по двете съседни улици с изключение на случаите, когато едната от улиците е задънена. Известна ни е градоустройствената практика (която не споделяме), при която поради **разширителното тълкуване** на чл. 27, ал.3 ЗУТ се допуска застрояване без ограничения на Кинт, плътност и височина на УПИ, които не са „ъглови“ по смисъла на закона, а са с лице на две или повече улици.

Разглеждането на двете хипотези в чл. 36, ал.2 се основава на факта, че от теоретична и практическа гледна точка *„УПИ с лице на три и повече улици“* не винаги е ъглов. Едновременно с това с този текст от ПН в условията на Варна се препятства и възможността за разширително тълкуване на чл. 27, ал.3 ЗУТ за 100 % застрояване на отделен урегулиран поземлен имот, дори и същият да е ъглов по смисъла на чл. 27, ал.3 ЗУТ, като се налага ограничение в интензивността на застрояване – не повече от 80 %.

Следва да се отчете, че плътността и интензивността на застрояване са

резултат от сложното взаимодействие на различните компоненти на градската среда – устройствена зона, определяща допустимото конкретно предназначение на поземлените имоти, височината на застрояването, ширина на улиците – рефлектираща върху разположението и височината на сградите по отношение на съществуващите или новопредвидени с плановете сгради и др. Обстоятелството, че в чл. 36, ал.2 ПН се допуска интензивността на застрояване в имоти на три и повече улици (в т.ч. и в случаите когато някоя от улиците е задънена) да не се ограничава, по никакъв начин не отменя изискванията за спазване на задължителните разстояния към вътрешните (странични и към дъно) регулационни линии, както и към изискуемите междусградни разстояния включително и през улица.

Въведеното в чл. 36, ал.2 от ПН към ОУП Варна правило относно УПИ с лице на три и повече улици **НЕ** се основава на чл. 27, ал. 3 ЗУТ и **НЕ** следва да се прилага едновременно с него.


Коментираният текст урежда показателите на застрояване на УПИ с лице на три и повече улици и на ъглови УПИ със свързано застрояване по двете странични регулационни линии, разположени извън охранителни зони „А” и „Б” по ЗУЧК, извън устройствените зони с комплексно проектиране и застрояване, за висококатегорийно обитаване (Жкн1), както и извън терените за ниско застрояване с допълнителни специфични изисквания (Жм2). Освен това, по отношение на жилищните зони с комплексно застрояване са приложими правилата на чл. 10 – чл. 13 от ПН, които са специални по отношение на общото правило на чл. 36, ал.2 ПН. Същото се отнася и за застрояването на Централните устройствени зони, за които е налице специалното правило на чл. 14, ал. 3 от ПН, съгласно което *„Отделни урегулирани поземлени имоти с обществено предназначение в централните устройствени зони „Ц1” и „Ц1*” могат да се застрояват с показатели, по-високи от указаните в Приложение №1, ако с обемно устройствено проучване, ПУП и РУП, разработени в обхват най-малко един квартал се докаже спазването на устройствените показатели за зоната в границите на квартала. С обемно устройствено проучване, ПУП и РУП се обосновава осигуряването на необходимите места за гарирание и/или паркиране, озеленяване, както и спазване на изискуемите отстояния от жилищни сгради, детски и болнични заведения, социални домове и училища.“*

В заключение, считаме че разпоредбите на чл. 36, ал. 2 ПН следва да се тълкуват и прилагат едновременно с останалите текстове от Правилата и нормативите за прилагане на ОУП на община Варна, както и приложимата нормативна уредба от по- горна степен.

С уважение:



адв. Валентина Бакалова



арх. Игор Янкулов

02.07.2017 г.