ОБЩИНА ВАРНА

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ

ДО
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ул „ Св. Св. Кирил и Методий" № 17-19
Гр. София 1202

ОБЩИНА ВАРНА
Рег.№:
РД19005739ВН_004ВН
Дата: 20.01.2020

КОПИЕ:
ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ
бул. „ Христо Ботев „ № 47
гр. София 1606

КОПИЕ:
КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
ул. „ Кракра" № 15, ет.3
гр. София 1504

Вх. № 026/22.01.2020г.

Относно : Писмо № V8-1001 (1) 02.02.2018г на МРРБ , въз основа на което ДНСК отменя одобрени инвестиционни проекти и разрешения за строеж, давайки същевременно и разпореждания за тълкуване на разпоредбите на ЗУТ и Наредба № 7 от 2003г за ПНУОВТУЗ, касаещи капандурите и кулите

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО МИНИСТЪР,

Приложено изпращаме Ви протестна ДЕКЛАРАЦИЯ от името на Главен архитект на община Варна, Председател на САБ Варна и Председател на КАБ РК Варна във връзка с възникналите в резултат на действията на РДНСК Варна напрежение и смут сред архитекти на свободна практика, между възложители на проекти и проектанти, между съгласувателни органи в лицето на ЕСУТ Община Варна и Главен архитект на община Варна от една страна, и контролиращата РДНСК Варна от друга страна, за това как и при какви условия следва в РУП да се предвиждат архитектурно – художествени елементи – кули, куполи и др.п. и как и при какви условия височината на капандурите се включва към височината на сградите със или без промяна формата и наклона покривите.

Обръщаме се към Вас с предложение за отмяна на горе цитираното писмо.

Считаме, че то е в разрез с установените проектантски практики и пречка за творческото начало в архитектурното проектиране.

Приложение : 1. Декларация
2. Копие на писмо Изх. № ВН-К-390 / 17.12.2019г на Председател КАБ РК Варна в подкрепа на декларацията

С уважение,

АРХ. ВИКТОР БУЗ

Главен архитект на община Варна:

Съставил:

Арх. Пламен Друмев

Началник отдел „ Устройство на територията"

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО МИНИСТЪР,

В писмо Изх. № V8-1001 (1) 02.02.2018г на МРРБ , се изразява становище по въпросите за капандурите и кулите по Наредба № 7 от 2003г . Писмото е станало повод РДНСК Варна по указания на ДНСК София да отменя одобрени инвестиционни проекти и разрешения за строеж за територията на община Варна, давайки същевременно и разпореждания за тълкуване на разпоредбите на ЗУТ и Наредба № 7 от 2003г за ПНУОВТУЗ, касаещи проектирането на капандурите и кулите. Това е основната причина за написването на настоящата декларация.

По тази причина и във връзка с възникналите в резултат на действията на РДНСК Варна напрежение и смут сред архитекти на свободна практика, между възложители на проекти и проектанти, между съгласувателни органи в лицето на ЕСУТ Община Варна и Главен архитект на община Варна от една страна, и контролиращата РДНСК Варна от друга страна, за това как и при какви условия следва в РУП да се предвиждат архитектурно – художествени елементи – кули, куполи и др.п. и как и при какви условия височината на капандурите се включва към височината на сградите със или без промяна формата и наклона покривите, се обръщаме към Вас с настоящата

Д Е К Л А Р А Ц И Я :

Категорично се противопоставяме на така написаното „ тълкувателно " писмо на МРРБ и изразяваме нашето несъгласие, като считаме, че то е в противоречие както с досегашното прилагане на нормативите, така и на създадената до този момент проектантска и съдебна практика.

Правилното , и съответно неправилното прилагане на разпоредбите, пряко се отразява на свободата и творчеството на архитектите , а така също и на дейността на съгласуващите и одобряващи органи, контролните органи и на възложителите, осигуряващи законосъобразното изпълнение на строителството.

За да мотивираме нашето виждане ще си позволим известна ретроспекция на действалата и действащата нормативна уредба , отнасяща се до понятията „архитектурни елементи" / капандури /, „архитектурно-художествени елементи / куполи, кули и др.п.", и понятието „ фасада" по смисъла на ЗУТ и по смисъла на ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ .

Кратка справка за архитектурно-художествените елементи / куполи, кули и др.п. / :

За пръв път архитектурните елементи се появяват като понятие в Наредба за застрояване на ст. София от 1934г. :

„Чл. 49. Допускатъ се надвишавания на определените височини съ архитектурни елементи, не по-широки отъ 1/4 отъ цялата фасада на постройката и не по-високи отъ три метра."

В последващите благоустройствени закони и приетите въз основа на тях правилници / ЗБНМ / 1941 до 1950г /, ЗПИНМ / 1950 до 1973 г / и СПНПЗПИНМ / 1960г до 1977г / не се третира въпроса с кулите и куполите.

Едва в издадената въз основа на ЗТСУ / 1973г до 2001г / Наредба № 5 за ПНТСУ от 1995г, отменила Наредба № 5 от 1977г, се дава определения за куполите и кулите:

„ Чл. 80. (1) Не се считат за издатини по смисъла на тази наредба и се поставят, без да се иска разрешение, леките слънцезащитни устройства на прозорците, балконите, лоджиите и терасите.

(2) Не се считат за издатини по смисъла на тази наредба и не се ограничават архитектурно-художествени елементи - куполи, кули и др., когато не заемат повече от 10 на сто от застроената площ."

Допълнителни изисквания за куполите и кулите се налагат със следващата Наредба № 5 от 2001г за ПНТСУ:

" Чл. 113. (1) Не се считат за издатини по смисъла на тази наредба и се поставят, без да се иска разрешение, леките слънцезащитни устройства на прозорците, балконите, лоджиите и терасите и слънчевите колектори по фасади и покриви.

(2) Не се считат за издатини по смисъла на тази наредба и не се ограничават архитектурно-художествени елементи, разположени над покривната плоскост, като куполи, кули и др. под., когато заемат не повече от 10 на сто от застроената площ и не повече от 25 кв. м и когато са на разстояние не по-малко от 3,0 м от страничната граница на урегулирания поземлен имот."

Архитектурно –художествените елементи/ куполи, кули и др.п./ никога не са представлявали издатини. Те се нормират за първи път с промяната в Наредба № 5 за ПНТСУ от 1995г, като са били с максимална площ 10 % от застроената площ.

Към настоящия момент площта 10 % от застроената площ е увеличена на 20 %, а останалите параметри се запазват : до 25 кв.м ЗП и на мин 3,0 м от странична граница на имота, съгласно Наредба № 7 от 2003 г за ПНУОВТУЗ, издадена на основание чл. 13, ал. 1 и § 18, ал. 1 от заключителните разпоредби на Закона за устройство на територията, чл.92 и чл.93.

Кратка справка за фасадите на сградите:

При всички действали благоустройствени закони фасадите са включвали и покривите на сградите.

В ЗУТ обаче „фасада"-та представлява ***„външна ограждаща стена на сграда, която стъпва на терена".*** *Това е* съгласно §5, т. 55 от ДР към ЗУТ , и като такава е отделена от покрива, т.е. фасадната плоскост и покривната плоскост са две различни понятия.

Има и решение на ВАС № 1526 / 2006, че примерно балконът, който е допустим като издатина пред фасадната плоскост на сградата, не е част от фасадата на сградата по смисъла на ЗУТ .

На това становище е и ДНСК , видно от писмо изх. № СТ-532-02-691 от 21.03.2011г на МРРБ и ДНСК.

Логично е след като балконът, който е допустим като издатина пред фасадната плоскост, но не е част от фасадата или фасадната плоскост по смисъла на ЗУТ, то и всички елементи, разположени над покривната плоскост, да не са част от покрива или покривната плоскост, което е нормално и разбираемо в духа на ЗУТ. Следователно тези елементи не могат да влияят по никакъв начин върху „ формата и наклона на покривите", по смисъла на чл.113, ал.4, т.2 от ЗУТ.

Тези архитектурни елементи би могло да са се предвиждали в КЗСП при действието на ЗТСУ и ППЗТСУ , но само в периода между 1973г до 1998г, когато с КЗСП се е определял „ ... ***характера на фасадите им***", което изискване е отменено през 1998г, т.е., защото отпада задължението с КЗСП да се определя точно характера на фасадите, а само на силуетите.

Или изводът:

при действащ КЗСП, одобрен в периода 1985-1998г, ако архитектурните елементи / издатини в частност капандури / не са предвидени в него, то би следвало те да не се предвиждат и в архитектурния проект. Но този извод влиза в противоречие с разпоредбата на Наредба № 5 от 1977г, в сила от 1977г до 1995г / *„ Чл. 31 (3) Капандури на покривите се допускат въз основа на одобрен архитектурен проект за осветяване на жилищни помещения, ателиета, стълбища, сушилни и перални."*/ .

Същото не важи за архитектурно-художествените елементи/ куполи, кули /, които по определение не са издатини и е можело да се предвиждат в архитектурните проекти .

Предвид горните факти изразяваме нашето категорично несъгласие с писмото на МРРБ и действията на РДНСК Варна, като заявяваме , че в РУП не може , недопустимо е и ще е незаконосъобразно предвиждането на архитектурни – художествени елементи, и че капандурите и кулите няма как да влияят на височината на сградата, на формата и наклона на покрива, ако са в рамките на допустимите параметри.

Излагаме следните мотиви за невключване на архитектурно-художествените елементи / куполи, кули и др.п./, а така също и капандурите, в проекта за РУП:

1. При условие, че със ЗРП при действието на ЗТСУ / 1973-2001г/ са се определяли само характера и начина на застрояване, и то идейно, а с ПРЗ по ЗУТ / в сила от 2001г / и максималните плътност и интензивност на застрояване , **следва извода, че предвиждането на кула като архитектурен художествен елемент в РУП е просто невъзможно, а и ще е незаконосъобразно, защото:**

   - С РУП не може и е недопустимо да се определи точно застроената площ на сградата. Това е основната пречка да се предвиждат кули в РУП с площ от макс 20% от застроената площ. Невъзможно е от застроена площ, която на етап РУП е неизвестно колко, защото застроената площ се определя точно с инвестиционния проект част „Архитектура", да се изчисли колко ще е максимум 20% от нея и да се означи в ситуацията и силуетите на РУП.

   - Архитектурно-художествените елементи / куполи, кули/ по подзаконовата разпоредба чл.93,ал.2 от Наредба № 7 от 2003г не се ограничават, за тях липсват каквито и да било нормативно технически изисквания / форма в план, височина, вид покрив, функционално предназначение, осветяване и други /, стига да не заемат повече от 20% от ЗП на сградата и не повече от 25 кв.м, и да са на мин 3,00м от странична граница. Архитектурно художествените елементи се разполагат над покривната плоскост, без да са посочени градусите за наклона на тази плоскост, което навежда на мисълта, че тази плоскост е съгласно инвестиционния /архитектурния / проект , и е такава по смисъла на чл.24, ал.1 от ЗУТ. Тази плоскост може да е и на

плосък покрив. Затова тя не е идентична с „равнината, проведена под 45 градуса спрямо хоризонта от линията на пресичане на фасадната плоскост с горната повърхност на корниза или стрехата" по смисъла на чл.24, ал.2 и ал.3 от ЗУТ. Така че всяко предвиждане на архитектурно-художествен елемент /кула, купол / в РУП ще е вид ограничение, което ще е в несъответствие със ЗУТ и Наредба № 7.

- Когато РУП се изработва за част от територията, примерно един или два квартала, а не за няколко имота или един имот, то предвиждането на архитектурно - художествени елементи / куполи, кули и др.п./ в него за всички сгради, е нереалистично, непосилно, невъзможно и излишно.

- ЗУТ изисква РУП да съответства и да конкретизира действащ ПУП-ПРЗ, ПР или ПЗ. След като ЗУТ в чл.18 не изисква предвиждане на архитектурни елементи , то напълно в съответствие на закона и Наредба № 8 от 2001г за ОСУП е и тяхното непредвиждане в РУП. Обратното води до несъответствие на РУП с ПУП, т.е. до незаконосъобразност. Съдебната практика в това отношение и постоянна.

2. При условие, че РУП в ситуация се изчертава като план за застрояване, т.е. със задължителни и ограничителни линии на застрояване, съгласно т.12.1 от Приложение № 1 към чл.68, ал.1 от Наредба № 8 от 2001г за ОСУП, то много ясно е, че е невъзможно архитектурно-художественият елемент да се определели с точни размери , площ и местоположение в план, още повече, че той се предвижда над покривната плоскост, а не на прилежащия терен.

3. Архитектурно-художествените елементи се разполагат над покривната плоскост, т.е. те не са част от покрива / от покривната плоскост/ . Поради тази причина те нямат отношение към вида и наклона на покрива и няма на какво основание да влияят на неговата форма и наклон, поради което не могат и да определят височината на сградите и билата им / чл.113, ал.4, т.2 от ЗУТ /. Архитектът, проектант на сградата, си е в пълното право да предвиди основният покрив и покрива на кулата да са с различни по форма покриви / плосък или скатен / и това не може да е закононарушение, че покривът на кулата променял вида на покрива на сградата. **Когато архитектурно-художествените елементи са в рамките на нормите / чл.93, ал.2 от Наредба № 7 от 2003г за ПНУОВТУЗ /, то те не водят до съществена промяна на фасади, покриви и височини.** Другото е груба намеса в творчеството на архитекта.

4. Архитектурно-художествените елементи се разполагат на мин 3,00 м от страничната граница. Поради този факт няма как тези елементи да изпълняват или да служат за „ архитектурната връзка между сградите с оглед правилното архитектурно- пространствено оформление"/ чл.113, ал.4, т.2 от ЗУТ /. За тази архитектурна връзка е помислено с разпоредбата на чл.82, ал.10 от Наредба № 7, където е казано, че ***„ (10) При свързано застрояване на сгради на основното застрояване се допуска преход в***

етажността на разстояние най-малко 3 м от регулационната линия."

Кратка справка за капандурите като издатини:

1. Капандурите, като понятие, се появяват за пръв път в нормативната уредба, но не са се включвали във височината на сградата, в периода 1941 до 1950 г при действието на ЗБНМ, при който изискването било капандурите да се разполагат на **80 см навътре от строителната линия.:**
   „ Чл. 203.....1. Не се допускатъ несъразмерни по масщабъ и съотношение надстройки въ покривното очертание; комини на външните стени къмъ улицата и двора; капандури или надстройки надъ корниза, съ фасада, по площь по-голяма отъ 1.20 кв. метра и дължина, общо, повече отъ 1/4 отъ фасадата на сградата, мерена при последния етажъ; различни по големина, форма и брой капандури при сгради, застроени по еднакъвъ типъ; излази (балкони) предъ капандурите или надстройките.
   2.Забележка: Челната страна на капандурите и надстройките трябва да бъде най-малко на 0.80 метра задъ строителната линия."

2. Капандурите не са се включвали във височината на сградата и при действието на ЗПИНМ /1950г до 1973г / , когато са приети **Строителни правила и норми за изграждане на населените места 1960-1977г,** защото ограниченията да са навътре от фасада остават :
   „ (Ал. 3 изм. - Изв., бр. 28 от 1960 г., бр. 4 от 1961 г.) Капандури се допускат за осветляване само на жилищни помещения, както и на ателиета по § 21а, алинея последна. Те могат да имат дължина общо най-много 1/3 от подпокривното пространство на фасадата, мерена при последния етаж на сградата. ***Те трябва да бъдат вместени зад плоскостта, която изхожда от пресичането на фасадния фронт с горната плоскост на главния корниз, под наклон към хоризонта 60 ."***

3. **Капандурите се включват във височината на сградата след 1977г, с приемането на Наредба № 5 от 1977г за ПНТСУ,** издадена на основание чл. 189 и 201, ал. 1 ЗТСУ и чл. 96 и 218 от правилника за неговото прилагане, когато се дава възможност **фасадната плоскост на капандурата да може да бъде продължение на фасадната плоскост на сградата:**

„Чл. 31, ал 3 (3) Капандури на покривите се допускат въз основа на одобрен архитектурен проект за осветяване на жилищни помещения, ателиета, стълбища, сушилни и перални. Те трябва да бъдат вместени зад наклонената плоскост, която изхожда от линията на пресичането на фасадната плоскост с горната плоскост на главния корниз под наклон височина към широчина 2:1. ***Фасадната плоскост на капандурата може да бъде продължение на фасадната плоскост на сградата, ако е налице изискуемото по чл. 10 най-малко разстояние плюс 1,00 м."***

Тази разпоредба е отменена през 1995г с новата Наредба № 5 от 1995г.

4. **В НАРЕДБА № 5 от 17.05.1995 г. за правила и норми по териториално и селищно устройство / променяна в периода на действието ѝ от 1995г до 2001г /,** изискването ако капандурата е по фасадата **и влияе на** височината, отпада . Отпада и изрично изискването капандурите да **служат само и единствено за осветяване на точно определени помещения.**

*„**Чл. 79.** (Доп. - ДВ, бр. 30 от 1996 г., изм., бр. 7 от 1998 г.) (1) Над*

покривната плоскост от 45 градуса, проведена по правилата на чл. 59, ал. 3 , се допускат издатини, като капандури, корнизи, перголи и други архитектурни елементи, най-много до 0,7 м височина.

(2) Капандурите по ал. 1 могат да заемат общо не повече от 1/3 от дължината на ограждащата стена. При свързано застрояване капандурите се допускат на разстояние не по-малко от 2 м от страничната регулационна линия."

5. **В НАРЕДБА № 5 от 21.05.2001 г. за правила и нормативи за устройство на територията** (отменена 13.01.2004 г.), ограниченията за капандурите се запазват същите:

„Чл. 112. *(1) Над покривната плоскост от 45 градуса, проведена съгласно изискването на чл. 85, ал. 2 , се допускат издатини, като капандури, корнизи, перголи и други архитектурни елементи на височина най-много до 0,7 м.*

(2) Капандурите по ал. 1 могат да заемат общо не повече от 1/3 от дължината на ограждащата стена. При свързано застрояване капандурите се допускат на разстояние не по-малко от 2 м от страничната регулационна линия."

6. **В Наредба № 7 от 2003г за ПНУОВТУЗ ,** действаща към настоящия момент, ограниченията за капандурите се свеждат до това, че височината им е определена на 70 см , а не че са на височина 70см, и че се допускат на 1,0 м от странична регулационна линия, вместо на 2,00м .

„Чл. 92. *(1) Над покривната плоскост от 45 градуса, проведена съгласно изискването на чл. 74, ал. 2, се допускат издатини, като капандури, корнизи, перголи и други архитектурни елементи, с височина най-много до 0,7 м.*

(2) При свързано застрояване капандурите се допускат на разстояние не по-малко от 1 м от страничната регулационна линия."

Мотиви за невключване височината на капандурите и архитектурно-художествените елементи / куполи, кули и др.п. / във височината на сградата и значението им за формата и наклона на покривите:

1. Капандурите и кулите никога не са били предмет на ПУП : ЗРП и КЗСП или ПРЗ и РУП, защото са се предвиждали само с инвестиционен проект, но не и с подробен устройствен план.

„ Чл.31, ал.3 от Наредба № 5 от 1977 г – 1995г : „ Капандури на покривите се допускат въз основа на одобрен архитектурен проект за осветяване на жилищни помещения, ателиета, стълбища, сушилни и перални."

Това е така, защото предназначенията на помещенията и самостоятелните обекти в един строеж се определят именно с инвестиционния проект, а не с ПУП. Недопустимо е на етап ПУП да бъде точно определено предназначението на помещенията в подпокривното пространство на една сграда: примерно таванът като обща част по естеството си ли ще е или ще е обща част по предназначение. И ако таванът ще е обща част по предназначение, то само таванск складови помещения ли ще има или ще има и жилища, ателиета, стаи за творческа работа, сушилни и перални? И след като се забранява с капандури да се осветяват тавански складови помещения в подпокривното пространство/ чл.31, ал.3 от Наредба № 5 за ПНТСУ от 1977 до 1995г /, то означава, че е било невъзможно в проекта за

ПУП- КЗСП да се предвиди вида на помещенията в подпокривното пространство, а от там и тяхната осветеност: с табакера или капандура.

„ Предназначението „ на капандурите не е указано в нито една норма след промяната в наредбата от 2001г, т.е. тези елементи се разглеждат в духа на ЗУТ, а именно като допустими обеми / издатини / извън определените в самия закон и преди всичко и в пряка връзка с приложението на чл.24 от ЗУТ.

2. Капандурите и кулите след 1973г до момента не са се включвали във височината на сградите. Освен това тази връзка /предназначението на капандурите и височината на сградите / е била от значение и при изработването на КЗСП в периода 1973 до 1998г, тъй като с този план се е определял **характера на фасадите** / Чл.61 от ППЗТСУ от 1973 до 1998г / като фасадите, съгласно Наредба № 5 са включвали и покривите / .

" Чл. 31. (1) Фасадите на сградите обхващат: ... 3. покривни плоскости, капандури, табакери, комини и др.;".
Тук също се прави разлика между покривна плоскост и капандура, т.е. те са отделни термини в наредбата.

Това изискване за определяне характера на фасадите с КЗСП е отменено с изменението на ППЗТСУ от 1998г. Невъзможността да се предвиждат капандури в КЗСП, а сега и в РУП води до извода, че те не могат да се имат предвид при определяне височината на сградата с КЗСП или РУП, което означава, че и в архитектурните проекти тяхната височина, когато е в рамките на допустимата, е без значение за височината на сградата, както и за формата и наклона на покрива.

Само когато капандурите надвишават допустимата височина от 70 см, то тогава , и ако не се вместват в ограниченията за архитектурен художествен елемент по чл.93, ал2 от Наредба № 7 , а именно : до 20 % от ЗП, но макс до 25 кв.м. и на мин 3,00м от странична граница , то тогава следва да се включват към височината на сградата, имайки предвид и завишаване наклона на покрива над 45 градуса ***/ Чл.74, ал.3 от Наредба № 7 от 2003г./***

Настояваме да отменените указанията от въпросното **писмо, отнасящи се до включването на кулите в проектите за РУП и включването на капандурите във височината на сградите, независимо от тяхното местоположение, така както е по Наредба № 7 от 2003г за ПНУОВТУЗ.**

Главен архитект на община Варна: .....
Арх. [redacted]

Председател на САБ Варна: .....
Арх. [redacted]

Председател КАБ РК Варна: .....
Арх. Ив. Трендафилов

Гр. Варна
Дата: 14.02.2020г

КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
CHAMBER OF ARCHITECTS IN BULGARIA

РЕГИОНАЛНА КОЛЕГИЯ - ВАРНА

Изх. № ВН- К-390/17.12.2019г.

До арх. Виктор Бузев
Главен архитект на Община Варна

ОБЩИНА ВАРНА
Рег.№:
РД19005739ВН_003ВН
Дата: 17.12.2019

Уважаеми арх. Бузев,

Камарата на архитектите в България – Регионална колегия Варна безрезервно подкрепя Декларацията отправена към Министъра на РРБ за отмяна на текстовете в писмо с изх. н. V8-1001(1) от 02.02.2018г. указващи, че архитектурно - художествените елементи на сградите по чл. 93 от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ (кули, куполи и др.п.) следва да бъдат определени с Работните устройствени планове (РУП), когато тези планове са задължителни за изработване на съответния инвестиционен проект.

В конкретния случай така направен прочит на Наредба 7 за ПНУОВТУЗ буди недоумение сред колегията. Буди недоумение и това ако наши колеги - архитекти служители в МРРБ са взели участие в редактирането на тези текстове. Архитектурно - художествените елементи на сградите са плод на творчеството на архитектите, служещи най - вече за създаване на уникален образ на сградите и в същото време са обвързани с нейната функционалност и предназначение.

Нямат никакво законово и логично основание твърденията, че РУП трябва да предопредели къде и как в сградите да има кули, куполи и др.п. архитектурно - художествени елементи.

С уважение
арх. Иван Т[illegible]
Председател КАБ РК Варна

9000, ВАРНА, УЛ. "МУСАЛА" 10, ЕТАЖ 2, ТЕЛ. 00359 52 632257 ; E-MAIL:kabvarna@gmail.com;