

Архитектура и законност

Арх. Димитър МЛАДЕНОВ

За архитектурата са правени безброй определения. За нейната роля също е писано много. В следващите редове ще се опитам, без претенции за изчерпателност, да засегна някои въпроси, които считам за особено актуални.

Архитектурата, като отражение на нивото на култура на нашето общество, е резултат от сложните материални и духовни взаимоотношения в него. А те се основават на законите в страната или на друга база.

Ще се спра на онези взаимоотношения, които на ръба на закона обезмислят труда на архитектите творци и нанасят не по-малко вреди на архитектурата и обществото, създавайки

НЕЗАКОНОСЪОБРАЗЕНА АРХИТЕКТУРА, НО ФОРМАЛНО УЗАКОНЕНА.

Къде са проявленията?

В повечето случаи се зараждат на **Първо ниво**.

В контактите си с инвеститорите някои архитекти обещава да постигнат нещо в повече в проекта от законно позволеното, с което да увеличат площта на застрояването и по този начин да увеличат печалбите на предприемача - разширяване на допустимите еркери, по-голяма височина на сградата, намаляване на отстоянията до съседните сгради, промени в градоустройствените показатели и предназначение. Последните са особено опасни, защото промените в устройствените зони имат директивно значение и на тази база бяха застроени парковете и градините със сгради с недопустимо по закон предназначение - офис сгради, складове, бензиностанции и др. Зелените клинове в София, необходими за проникването на чист въздух към града откъм Витоша, са превърнати във вилни зони, които на свой ред са застроени с жилищни сгради, чийто размери не са съобразени дори с промените градоустройствени ограничения.

Архитектите правят тези обещания или поради непознаване на законите, или по-скоро в резултат на вече утвърдени взаимоотношения с одобряващите инстанции. В повечето случаи те успяват, защото необходимите за това средства са изненадващо ниски в сравнение с размера на печалбите на предприемача, съответно и на нанесените вреди на обществото.

След успешната намеса архитектът, а може да бъде и друг специалист, е доволен, но често не осъзнава, че вече е влязъл в капана на ненаситните апетити. Защото за предприемача това става практика и за по-сериозните случаи той вече се обръща директно нагоре към одобряващите органи, т. е. към условно нареченото

ВТОРО НИВО

Тук на база на възможностите, заложили в нормативните актове, се допускат отклонения от изискванията с решение на експертните съвети или с

разрешение на министерството. Въпреки че тези отклонения са предвидени за изключителни случаи, то за изключителност в живота се приема и обикновеното приятелство.

Третото ниво е **необходимо след изчерпване на първите две. Отклоненията не са достатъчни, защото нужните нарушения превишават съществено допустимото. Тогава по-лесно е да се сменят законите и наредбите, околното да се спазват.**

Основният принос на новата Наредба № 7 е в това, че дава възможност да се узаконят неузаконими досега сгради. Но и тази грешка скоро ще стане тясна.

Докаато в Холандия наскоро честваха 100-годишнината на техния строителен закон, у нас нормативите се сменят на всеки 1-2 години. Сменят се дори и наименованията им, както и понятията вътре в тях. Бъркотията е такава, че с основание се появиха лектори професионалисти, които си изкарват хляба с тълкуване на непрекъснатите промени.

КАКВИ СА ПОСЛЕДСТВИЯТА?

1. Щети върху престижа на архитектите и архитектурата изобщо.

Покривите на сградите заприличаха на грозни бойници с многобройните си кулички и издатини. Тази грозотия е и една строителна язва, която ще има своите последствия след години. Предполагам, че фирмите, занимаващи се с покривни ремонти, скоро ще реализират съблазнителни печалби.

Части от някои, така наречените елитни квартали, заприличаха по-скоро на новостроящи се гета. Липсват дървета, отстоянията между сградите не съответстват в никакъв случай на цената на апартаментите. Гаражите са превърнати в магазини, а тротоарите са непроходими от паркираните автомобили. Някои тротоари на места са с недопустими наклони - до 30°, и крият реална опасност за пешеходците, особено в зимния период - изискванията за обществено достъпна среда са пренебрегнати. И всичко това е придружено със съответните печати и разрешения.

2. Щети върху имиджа на страната като туристически обект и делови интерес.

Архитектурна среда, в която архитектурните изисквания са на заден план, не може да бъде друга освен грозна в пряк и косвен смисъл. Тя не може да бъде атрактивна и конкурентна в сравнение с една Хърватска например, където грижата за качеството на архитектурата е държавна и общинска стратегия. Много от българските предприемачи се заблуждават, че могат да бъдат конкурентни, когато наблюдават само на икономическите показатели - качеството на архитектурната среда е по-важно и обуславя тяхната жизненост. Това рано или късно ще се разбере, но с цената на съсипани сгради и територии.

3. Законността в архитектурата е и показател за законността в една държава.

Какво ли си мисли бизнесменът, дошъл от една европейска държава, където нарушенията в архи-

тектурните проекти са немислими? Дали се опасява за парите си, които иска да вложи в нашата икономика, или е дошъл, за да използва неразборията?

За нас остава проблемът с деформацията на съзнанието. Архитектът, който се явява на конкурс, е поставен в ситуация на нечестна конкуренция. Качеството на проекта не е достатъчно. Критерият за размера на отклоненията, заобикалящи закона, често е първостепенен.

ВЪЗМОЖНО ЛИ Е НЕЩО ДА СЕ ПРОМЕНИ?

Ако това беше лесно, то нямаше да има проблем. И все пак остават неизползвани възможности.

- В практиката на ДНСК би трябвало да се извършат известни промени. В момента се работи главно на базата на подадени жалби от съседни, придружени задължително с нотариални актове, адреси и телефони. Броят на тези жалби е многократно по-малък от този на незаконните строежи, тъй като горното изискване крие опасности за жалващите се. В места, където масово се строи незаконно, естествено няма жалби. Считам, че не е правилно незаконното строителство да се свързва само с жалбите. Незаконните строежи не са скрити от обществото. Те се извисяват безочливо пред очите на всички, надуват се до тротоарите и липсата на жалби не ги прави законни. Оплаквания срещу закононарушения трябва да могат да се правят и анонимно в настоящия етап, както и от професионалните сдружения на архитектите. Също така е правилно служителите, чиято работа е борбата с незаконното строителство, по своя инициатива да огледат внимателно всички сгради в съответните територии и да направят описи според тяхната законност.

- Професионалните сдружения на архитектите КАБ и САБ трябва да бъдат признати като гарант за законността и качеството на архитектурната среда - за обществено значими обекти не само да се иска тяхното становище, но те да са законово определени като заинтересовани лица. Те да организират и обществени обсъждания. Само така ще се избегнат случаи, когато в градски части, изключителна собственост на общината, се иска само нейно мнение.

- Професионалните сдружения на архитектите да участват със свои представители в общинските експертни съвети и това изискване отново да бъде включено в ЗУТ

- Изискването в ЗУТ за участие на представители на професионалните сдружения при избор на главни архитекти да стане реалност.

- Камарата и Съюзът на архитектите в България да станат равностойни партньори при обсъждане на нормативните документи, свързани с архитектурната професия.

Разбира се, картината не е само в черно. Не всички случаи минават по горната схема. Преобладаващата част от колегите са съвестни проектанти и честни служители в администрациите, но и малкото изключения са достатъчни.

А не бива да забравяме, че сградите се строят за десетилетия.