

Изх. № 216 /11.05.2015 г.

НАРОДНО СЪБРАНИЕ

Вх. № КРП-553-04-17
дата 13.05.2015 г.

ДО Г-Н БОЙКО БОРИСОВ
МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

✓ ДО Г-Н НАЙДЕН ЗЕЛЕНОГОРСКИ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЯТА ПО
РЕГИОНАЛНА ПОЛИТИКА,
БЛАГОУСТРОЙСТВО И МЕСТНО
САМОУПРАВЛЕНИЕ – НАРОДНО СЪБРАНИЕ

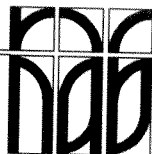
ДО Г-ЖА ЛИЛЯНА ПАВЛОВА
МИНИСТЪР НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ
И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ДО Г-Н НИКОЛАЙ НАНКОВ
ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР
НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ
И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОТНОСНО: ПИСМО НА Г-Н НАЙДЕН ЗЕЛЕНОГОРСКИ ИЗХ. № КРП-553-04-17
ОТ 05.05.2015 Г. ЗА ПРЕДСТАВЯНЕ НА СТАНОВИЩЕ НА КАБ ПО ПРОЕКТА ЗА
ЗАКОН ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА
ТЕРИТОРИЯТА, № 502-01-32 И РАБОТАТА НА ФОРМИРАНА РАБОТНА ГРУПА
СЪС ЗАПОВЕД № РД 02-14-345 ОТ 12.03.2015 Г. НА МИНИСТЪРА НА
РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО, ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА
ТЕРИТОРИЯТА

УВАЖАЕМИ Г-Н БОРИСОВ,
УВАЖАЕМИ Г-Н ЗЕЛЕНОГОРСКИ,
УВАЖАЕМА Г-ЖО ПАВЛОВА,
УВАЖАЕМИ Г-Н НАНКОВ,

Във връзка с кратките срокове за изготвяне на предложенията и неотложността от налагащите се промени в ЗУТ, Камарата на архитектите в България реагира своевременно и още на 18.03.2015 г., с изх. № 169 на КАБ, първа от всички останали участници в работната група, внесе в МРРБ официално становище, прието от Управителния съвет на КАБ и съдържащо основните направления за промени на ЗУТ (прилагаме становището – Приложение № 2). Посочените в становището направления целяха ПРЕДИ ВСИЧКО намаляване на административната тежест и съществуващата безпрецедентна



бюрократия, генериращи лошо качество и корупция, както и създаване на реални условия за професионално участие на браншовите организации КАБ и КИИП в процесите на инвестиционното проектиране и строителството.

Това напълно кореспондира с МОТИВИТЕ НА ВНОСИТЕЛЯ на законопроекта, подписани лично от МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛЯ БОЙКО БОРИСОВ, цитираме изречение второ: „Основна цел на законопроекта е в настоящата тежка икономическа обстановка чрез спешни мерки да се постигне облекчаване на административните процедури и да се намали административната тежест, като едновременно с това се повиши ролята и отговорността на неправителствения сектор, представен от проектантските браншови организации на архитектите и инженерите в процесите на устройственото планиране, инвестиционното проектиране и строителството.” (край на цитата)

1. Изцяло, и точно в тази посока беше предложението на КАБ, относно промяната на чл. 139 ал. 1 за ограничаване на огромния брой проектни части, нормативно изисквани за съгласуване и одобряване, които нямат никакво пряко отношение към административния акт – разрешение за строеж, както и към бъдещото строителство, което строителство по никакъв начин не зависи от тези т. н. „проектни части”.

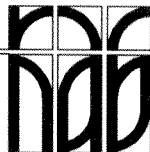
Подобна бюрократична практика на създаване на безсмислени проектни части и трупане на никому ненужни папки, освен че няма аналог в европейското законодателство, където на съгласуване и одобряване подлежат само ПРЯКО НЕОБХОДИМИТЕ проектни части за бъдещото строителство, но и отблъсква и затормозява инвеститорите и инвестиционните процеси като цяло. Формалното оправдание за невъзприемане на това наше предложение беше, че някои от тези псевдо-проектни части (в същност само една единствена), са регламентирани с други закони и че сега не му е времето, е несъстоятелно. Напротив, при добро желание – с изменение на ЗУТ, нормативно би могло да се променят дори и текстове в други закони, генериращи излишни административни процедури, бюрокрация и корупция.

2. Относно авторския надзор, в работната група по ЗИД на ЗУТ се обсъдиха и възприеха няколко промени, но част от тях **НЕОБЯСНИМО НЕ БЯХА ОТРАЗЕНИ** в законопроекта, например:

- в чл. 157, ал. 2, изречение второ се допълва "както и на договор за осъществяване на авторски надзор" (предложението на КАБ беше договорите за авторски надзор да се изискват при условията на чл. 143, но в работната група се възприе да бъде изискано тук);
- в чл. 161, ал. 4, нова т. 5 - "започване на строеж със сключен договор за авторски надзор" (предложението беше на юриста от ДНСК и бе възприето от работната група).

Тези текстове са абсолютно необходими за действителното и реално осъществяване на авторския надзор, който беше формулиран в чл. 162, ал. 2 с измененията на ЗУТ от 2012 г., също по предложение на КАБ, но без посочените текстове, той остана формален и неработещ.

3. Предложението на КАБ за въвеждане на „водещ” проектант се възприе от работната група и се формулира в чл. 162 - § 20 „Водещ проектант е лицето-автор на водещата проектна част на инвестиционния проект, определен от възложителя. „Появилият се обаче впоследствие уточняващ текст след запетаята - „определен от възложителя”, е



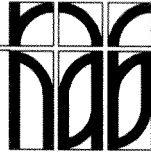
неуместен и следва да отпадне. Как възложителят, който би могъл да бъде технически некомпетентен, би могъл „компетентно” да „определи” водещия проектант. Би следвало да е известно, че самата специфика на проекта определя водещата проектна част, чиито проектант е и водещ проектант, което беше и общоизвестна установена практика от миналото.

Прави впечатление и предвидената неотнормирано висока глоба в чл. 232, т. „в” за водещия проектант, която неизвестно защо е в пъти по-голяма от санкциите на всички останали участници в процесите на инвестиционното проектиране и строителството, което се надяваме да не е тенденциозно и настояваме да се промени.

4. Не се възприеха, също така за пореден път и предложенията на КАБ за синхронизирането на ЗУТ със ЗКАИИП, относно изискването за представяне на удостоверения за регистрация на договорите за проектиране в КАБ и КИИП при одобряване на проектната документация. **На фона на констатираното ниско качество на проектите (обстоятелство, многократно посочвано в изявления на представители на държавната администрация) и практическата липса на ефективен контрол върху правоспособността на проектантите, които обстоятелства биха могли да доведат до фатални последици, подобно неразбиране от държавната администрация е необяснимо.**

Предложенията за изменение на ЗУТ от КАБ засягат чл. 143, ал. 1; чл. 144, ал. 1, чл. 160, ал. 2 и чл. 162, ал. 2 от ЗУТ. **Не бяха изложени никакви съществени доводи от страна на представителите на държавната администрация, относно този отказ за съдействие на усилията на КАБ по прилагането на законите в България.** Изказани бяха също така и абсурдни доводи, че договори за проектиране могат да бъдат сключвани и от лица непритежаващи проектантска правоспособност и квалификация, което освен че е в нарушение на ЗКАИИП, но и съществено би могло да увреди обществения интерес, особено що се отнася до държавни и общински поръчки. Неразбирането на този проблем е необяснимо и на фона на многото предходни писма на министри от минали години и правителства, разпореждащи на главните архитекти и кметовете на общини да изискват при одобряване на проектната документация да се представят удостоверения за регистрирани договори за проектиране в съответната камара, на основание чл. 29, ал. 1 и ал. 3 от ЗКАИИП. Неизпълнението на тези министерски разпореждания обикновено се обясняваше с липсата на изричен императивен текст в ЗУТ, в съответствие със съществуващия в ЗКАИИП, като по този начин усилията за ефективна борба с корупцията и злоупотребата със служебно положение системно удряше на камък. В този смисъл е и необяснимо неразбирането на проблема от сегашната държавна администрация.

5. За пореден път КАБ алармира за несъответствието в дефинициите на понятието разгъната застроена площ (РЗП) на сградите и съоръженията на различните места в нормативната уредба, водещи до големи проблеми при прилагането на този основен технико-икономически показател. **В свое становище до МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛЯ БОЙКО БОРИСОВ (копие от което за улеснение прилагаме – Приложение № 1), още на 23.01.2015 г. с изх. № 053, КАБ изложи този значителен проблем, наред с посочените други основни нормативни проблеми относно Наредба № 4 от 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти и Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и**



нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ). Независимо, че първоначално предложението на КАБ за промяна на § 5, т. 18 от ДР на ЗУТ в смисъла на горното, беше възприето от работната група, в последствие това предложение също не е намерило място в проекта за ЗИД на ЗУТ.

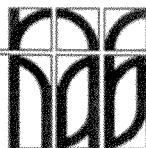
Нещо повече, в проекта за ЗИД на ЗУТ предложената редакция на § 5, т. 18 от ДР на ЗУТ не само, че не решава създадените проблеми, но и ги задълбочава.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Становище на КАБ от 23.01.2015 г., изх. № 053
2. Становище на КАБ от 18.03.2015 г., изх. № 169

С УВАЖЕНИЕ,

АРХ. ВЛАДИМИР ДАМЯНОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УС НА КАБ



Изх. № 169 /18.03.2015 г.

ДО Г-ЖА ЛИЛЯНА ПАВЛОВА
МИНИСТЪР НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ
И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ДО Г-Н НИКОЛАЙ НАНКОВ
ЗАМЕСТИК-МИНИСТЪР
НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И
БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОТНОСНО: ФОРМИРАНА РАБОТНА ГРУПА СЪС ЗАПОВЕД № РД 02-14-345 ОТ 12.03.2015 Г.- НА МИНИСТЪРА НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

УВАЖАЕМА Г-ЖО ПАВЛОВА,
УВАЖАЕМИ Г-Н НАНКОВ,

Във връзка с кратките срокове и предвид взетите решения на първото заседание, проведено на 13.03.2015 г. от 14 часа в МРРБ, на работната група, формирана с горепосочената заповед, в уговорения срок изготвихме съкратен вариант за неотложни промени на ЗУТ, по точка II. 1 от цитираната заповед, които предложения предлагаме.

В по-голямата си част тези предложения бяха приети от Управителния съвет на КАБ и официално внесени в Министерство на инвестиционното проектиране (МИП) с писма изх. №№ 302/09.10.2013 г. и 332/06.11.2013 г. Вторият съкратен вариант на предложенията на КАБ за промени беше внесен с писмо изх. № 332/06.11.2013 г. и е изработен след проведена работна среща в МИП на същата дата. Изпратен беше също до Комисиите на Народното събрание, Министерски съвет и Министерство на регионалното развитие с писмо изх. № 357/27.11.2013 г.

За съжаление, направените предложения от КАБ за промени в ЗУТ, почти изцяло бяха немотивирано пренебрегнати и игнорирани. В резултат на това се получи така, че официално предложените от МИП промени в Проекта на ЗИД на ЗУТ нямаха характера на спешни и неотложни промени, и по никакъв начин не допринасяха за оптимизиране на изключително бюрократизираните административни процедури и синхронизирането на ЗУТ с действащите национално и европейско законодателства.

Сегашните предложения за неотложни промени на ЗУТ представляват актуализиран и съкратен вариант на направените тогава. Те могат да бъдат групирани в няколко основни направления, посочени както следва:

1. Задължително изискване за членство в КАБ и притежаване на пълна проектантска правоспособност на главните архитекти и архитектите – общински и държавни служители и тяхното периодично атестиране от КАБ. Участие на КАБ и САБ в конкурсните комисии за избор на главни архитекти, със законово регламентирана квота.



Тези предложения за изменение на ЗУТ изрично бяха приети с Решение на УС на КАБ, отразено в Протокол № 9 от 28.09.2013 г. Същите засягат конкретно чл. 5, ал. 2 от ЗУТ.

МОТИВИ – налагане на професионални критерии и принципи, каквито в момента напълно липсват в ЗУТ, при избора и изпълнение на служебните задължения на архитектите – общински и държавни служители, както и налагане на обективност и прозрачност на процедурите.

2. Законово регламентиране на задължително представителство на КАБ, САБ и КИИП в общинските експертни съвети. Предложението за изменение на ЗУТ от КАБ засяга чл. 5, ал. 4 от ЗУТ.

МОТИВИ – обективност и прозрачност на процедурите и налагане на професионални критерии и принципи при вземането на решения.

3. Законово регламентиране на задължителен авторски надзор в строителството и защита на авторските права. Предложенията за изменение на ЗУТ от КАБ засягат чл. 143, ал. 1, т. 5; чл. 162, ал. 2, чл. 224, ал. 1, и чл. 232, ал. 1 от ЗУТ.

МОТИВИ – засилване на ролята и отговорността на автора при осъществяване на строителството и защита на неговите авторски права в съответствие с европейската практика.

4. Ограничаване на правомощията на консултантските фирми за сметка на увеличаване на ролята на проектантите в различните фази на инвестиционното проектиране и строителството в съответствие с европейската практика в тази насока (доколкото това е възможно при така създадената неадекватна действаща нормативна уредба по този казус). Предложенията за изменение на ЗУТ от КАБ засягат чл. 158, ал. 1 и 2; чл. 159, ал. 1, 2, 3 и 4; чл. 166, ал. 1, т. 2 и чл. 177, ал. 1 от ЗУТ.

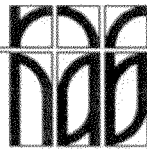
МОТИВИ – облекчаване на административните процедури и на процесите в строителството.

5. Ограничаване на **ОГРОМНИЯ** брой (при това непрекъснато нарастващ!) нормативно изискуеми за съгласуване и одобряване проекти части (т. н. „интердисциплинарни“ части), нямащи никакво пряко отношение за издаване на разрешение за строеж и бъдещото строителство. Подобна бюрократична практика няма аналог в европейското законодателство, където на съгласуване и одобряване подлежат само ПРЯКО необходимите проектни части за бъдещото строителство. Предложението за изменение на ЗУТ от КАБ засяга чл. 139, ал. 1 от ЗУТ.

МОТИВИ – усъвършенстване и оптимизиране на процедурите чрез премахване на бюрокрацията и формализма.

6. Изискване за представяне на удостоверение за регистрация на договорите за проектиране в КАБ и КИИП при одобряване на проектната документация. Предложенията за изменение на ЗУТ от КАБ засягат чл. 143, ал. 1; чл. 144, ал. 1, чл. 160, ал. 2 и чл. 162, ал. 2 от ЗУТ.

МОТИВИ - Изискванията за представяне на удостоверение за регистрация на договорите за проектиране в КАБ и КИИП при одобряване на проектната документация и получаване на разрешение за строеж гарантира изпълнение на задълженията на архитектите - проектанти да осигуряват качествено обслужване и защита на интересите на обществото. По този начин се синхронизират също така, посочените текстове на ЗУТ с чл. 29, ал. 1 и ал. 3 от ЗКАИИП и се осигурява прозрачност в процесите на инвестиционното проектиране. Това наше предложение цели постигането на



ефективна защита на интересите на обществото, посредством гарантиране на професионалните качества, квалификация и опит на лицата, участващи в инвестиционния процес, и повишаване качеството на инвестиционните проекти (което качество, както е известно е изключително занижено), чрез по-активно привличане на браншовите организации, каквато е КАБ. Нещо повече, напоследък се констатира и случаи с използване на фалшиви удостоверения за правоспособност, представени пред одобряващия орган ведно с проектната документация за одобряване, изготвена от мними проектантите. Одобряващият орган няма как да проверява правоспособността на проектантите, изготвили проектната документация. Това е във възможностите на камарите. С възприемането на предложението на КАБ за изискване на регистриран договор за проектиране в съответната камара при одобряване на проектната документация, биха се избегнали и закононарушения с фатални последици за обществото. За евентуалните последици от неразбирането на този изключително сериозен проблем за обществото от страна на законодателния орган и изпълнителната власт, КАБ не би могла да носи отговорност.

7. Законово регламентиране на понятието – **Водещ проектант** – автор на водещата проектна част на съответния инвестиционен проект. **Предложенията за изменение на ЗУТ от КАБ засягат чл. 139, ал. 3; чл. 142, ал. 1, чл. 148, ал. 14 и чл. 162, ал. 2 и 7 от ЗУТ.**

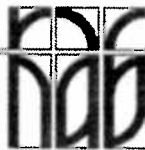
МОТИВИ – оптимизиране на процедурата по съгласуване между отделните проектни части, изпълнение на финансовите задължения по договора за проектиране от възложителя към проектанта и оптимизиране на процесите по време на строителството.

8. Недопускане на условия за работа при конфликт на интереси и създаване на корупционни практики. **Предложението за изменение на ЗУТ от КАБ засяга промяна на ал. 3 на чл. 230 и пълна отмяна на ал. 4 на чл. 230 от ЗУТ.**

МОТИВИ – предложените за изменение действащи законови текстове са **незаконосъобразни**, в противоречие със ЗПУКИ и създават условия за корупционни практики.

9. Законово дефиниране на двата основни вида разгъната застроена площ (РЗП) на сградите – брутна разгъната застроена площ (БРЗП), като основен технико-икономически показател на сградата, стоящ в основана на определянето на категорията и стойността на строежа и устройствена разгъната застроена площ (УРЗП), служеща за определяне на коефициента за интензивност на застрояването (Кинт). **Предложението за изменение на ЗУТ от КАБ засяга промяна на § 5, т. 18 от ДР на ЗУТ.**

МОТИВИ – В сега действащата нормативна уредба съществуват текстове в ЗУТ, категорично противоречащи на текстове в Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ, като едновременно с това понятието РЗП, нормативно се прилага както като основен технико-икономически показател, определящ категорията и стойността на строежа, така и като основен елемент при определянето на устройствения показател Кинт. Това съществуващо законово положение е незаконосъобразно, объркващо и създаващо предпоставки за нарушения, като в този смисъл е недопустимо.



10. Оправомощаването на лицата, получили дипломи от акредитирано висше училище с квалификация „архитект“, да упражняват дейността на „технически ръководител“ на строежа, по смисъла на чл. 163 а, ал. 4 от ЗУТ. **Предложението за изменение на ЗУТ от КАБ засяга промяна на чл. 163 а, ал. 4 от ЗУТ.**

МОТИВИ – Отстраняване на навярно техническата грешка или пропуск в ЗУТ, защото не може лица със средно образование с четиригодишен курс на обучение и придобита професионална квалификация в областите „Архитектура и строителство“ и „Техника“, да притежават по-големи правомощия от лица с висше образование, получили дипломи от акредитирано висше училище с квалификация „архитект“.

11. **Нова редакция на ал. 5 и ал. 7 на чл. 38 от ЗУТ:** Чл. 38(5) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Помещения и обекти за нежилни нужди, изградени в заварена жилищна сграда, не могат да се преустройват и да променят предназначението си по общия ред, без да се изисква съгласието на собствениците в етажната собственост, в случай че не се допуска наднормено шумово и друго замърсяване.

(7) Към проектите за преустройства по ал. 3 - 5 задължително се представят архитектурен проект и мотивирано становище на инженер-конструктор с пълна проектантска правоспособност, доказващо, че не се увеличават натоварванията, не се засягат конструктивни елементи и не се намаляват носимоспособността, устойчивостта и дълготрайността на конструкцията на сградата, а когато се налагат изменения в конструкцията или се увеличават натоварванията, се представя и конструктивна част към проекта.

МОТИВИ – Да се предотврати възможността недобросъвестни ползватели на нежилни помещения в жилищни сгради да избегнат одобряване на архитектурен проект и издаване на строително разрешение без уведомяване на собствениците в етажната собственост. Предотвратява се възможно сериозно засягане на интереса и качеството на жилищната среда на обитателите без тяхно знание.

УВАЖАЕМА Г-ЖО ПАВЛОВА, УВАЖАЕМИ Г-Н НАНКОВ,

ОСТАВАМЕ С НАДЕЖДАТА ЗА ПОЛЗОТВОРНО ЗА ОБЩЕСТВОТО СЪТРУДНИЧЕСТВО.

ПРИЛОЖЕНИЕ: Предложения на КАБ за неотложни промени на ЗУТ

С уважение,

АРХ. ВЛАДИМИР ДАМЯНОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УС НА КАБ





Изх. № 053 / 23.01.2015 г.

**ДО Г-Н БОЙКО БОРИСОВ,
МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

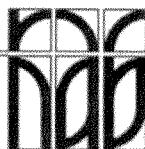
**ДО Г-ЖА ЛИЛЯНА ПАВЛОВА
МИНИСТЪР НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И
БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**

ОТНОСНО: Изм. и доп. на Наредба № 4 от 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, обнародвани в ДВ. бр. 93 от 11.11.2014 г. и ДВ. бр. 102 от 12.12.2014 г. и Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони

**УВАЖАЕМИ Г-Н БОРИСОВ,
УВАЖАЕМА Г-ЖО ПАВЛОВА,**

Камарата на архитектите в България (КАБ) е юридическо лице, създадено по силата на ЗКАИИП, обнародван в ДВ, бр. 20 от 04.03.2003 г., който специален закон е създаден за определяне статута на Камарата на архитектите в България, регламентираща упражняването на професията архитект, като регулирана професия, отношението спрямо общинските и държавни институции и обществото като цяло.

В този смисъл, и в съответствие с европейските директиви за намаляване на административната тежест и бюрократизацията, генериращи корупция и лошо административно управление, всички законови и подзаконови административни актове, отнасящи се до инвестиционното проектиране и строителството, би следвало да се съгласуват с КАБ. Освен, че в много от случаите това е законово необходимо, такова предварително съгласуване се налага и най-вече за да се избегнат законови промени, затормозяващи инвестиционните намерения, неефективни, нередко и незаконосъобразни такива. Всяка инвестиционна инициатива се сблъсква най-напред с процедурите, през които преминава инвестиционното проектиране и строителството. Творческият труд на всеки един архитект – проектант, стои в началото и осигурява труда на десетките проектанти на инженерните специалности, работещите в общинските и държавни одобряващи институции, и огромните финансови инвестиции по изграждането и експлоатацията на сградите и съоръженията. Неразбирането и неоченяването на тези общоизвестни обстоятелства е необяснимо и недопустимо. При липсата на действителна и ефективна съгласувателна практика с професионалните организации, каквато е КАБ, се създава една куха, неефективна и многократно променяна, неустойчива нормативна база, водеща до описаните по-горе в т. ч. и в европейските директиви, негативни практики. Доказателство за това са многократните, очевидно неефективни видно от огромния брой, в повечето от случаите чисто лобистки, законови промени. Например Законът за устройство на територията (ЗУТ), обн. ДВ. бр.1 от 02.01.2001г., за четирнадесет години е променян над седемдесет пъти! Подобна практика няма аналог в европейското законодателство и навярно това е една от основните причини за състоянието в което се намира страната ни като цяло.



Наистина от формална гледна точка, при всяка промяна на законовите и подзаконовите нормативни актове, засягащи инвестиционното проектиране и строителството, същите винаги са били изпращани за съгласуване с КАБ. През последните години обаче, това съгласуване е било наистина единствено и само на формална основа, защото почти изцяло, процесните нормативни актове не са били съобразявани с конкретните професионални препоръки на КАБ. Типичен пример за това са направените съвсем наскоро изменения и допълнения на Наредба № 4 от 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, обнародвани в ДВ. бр. 93 от 11.11.2014 г. и ДВ. бр. 102 от 12.12.2014 г. На фона на огромния брой изискуеми в България проектни части – над десет на брой – за издаване на разрешение за строеж, която бюрократизация няма аналог в европейската практика, ние от КАБ мотивирано предложихме, аналогично с практиката в Германия, където за същата процедура се изискват единствено три основни проектни части, броят на проектните части, подлежащи на одобряване от общинските технически служби, да бъде редуциран максимално – само до тези, от които пряко зависи бъдещото строителство, както е в другите европейски държави. Настояхме също така, във връзка със синхронизацията на българското законодателство при одобряването на проектната документация, от одобряващия орган задължително да се изисква удостоверение за регистриран в КАБ писмен договор за проектиране, съгласно изискванията на ЗКАИИП, с което да се регулира качествено изработване на проекти от правоспособни проектантите. Тези и всички други предложения на КАБ с изключителна практическа стойност, направени в съответствие с европейските директиви, изцяло бяха игнорирани при изменението на Наредба № 4, като в противовес бяха въведени нови, още по-бюрократизиращи и утежняващи процедурите текстове, което е колкото необяснимо, толкова и абсурдно. Единственото логично обяснение за този анахронизъм, прогонващ всеки потенциален инвеститор, е невъзможността за рестарт на системата при запазване на огромния и увеличаващ се прогресивно и непрекъснато чиновнически апарат, в по-голямата си част напълно безполезен. Предвид посочените обстоятелства, изразяваме несъгласието си с направените изменения и допълнения на Наредба № 4 от 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, обнародвани в ДВ. бр. 93 от 11.11.2014 г. и ДВ. бр. 102 от 12.12.2014 г.

Предвид вече посочената по-горе установена порочна практика и след като се запознахме с Проекта за изменение и допълнение, на друг изключително важен подзаконов нормативен акт – Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ), изпратен ни от бившето МИП, заявяваме, че в текстовете на проекта има колкото необясними, толкова и незаконосъобразни текстове. Например:

1. Създават се нови методи за изчисляване на застроената площ (ЗП) и разгънатата застроена площ (РЗП) на сградите, при които методи се изключват слоевете с външна топлоизолация, отворите в подовите конструкции и други елементи на сградата. От друга страна се въвеждат и нови методи за определяне на линиите на застрояване на сградата, съответно със слоевете с топлоизолация за нови сгради и без тях при санирането на съществуващи сгради. Освен, че изобщо не се държи сметка за дебелината на тези слоеве, която може да бъде със значителни размери, така предложените нови методи са алогични и в противоречие с действащи закони и други нормативни актове в т. ч. ЗУТ, ЗКИР, БДС и др. Ако целта е била да се стимулира санирането на съществуващи и изграждането на нови енергоспестяващи сгради, то резултатът би бил както незаконосъобразен, така и с напълно обратен ефект, защото ЗП и РЗП освен всичко друго, представляват преди всичко ОСНОВНИ технико – икономически показатели. Те са ОСНОВНИ – защото стоят в основата на характеризирането, категоризирането и определянето стойността на строежа. В този смисъл, няма как с изключването на посочените енергоспестяващи компоненти от ЗП и РЗП да се стимулират инвеститорите да ги прилагат. Реален стимулиращ ефект относно санирането, проектирането и изграждането на енергоспестяващи сгради, би могъл да се получи единствено с адекватни законово



аргументирани средства. Например освобождаване от държавни и общински такси и данъци на тези части от ЗП и РЗП на сградите, включващи външните топлоизолационни слоеве и инсталационните отвори, обезпечаващи енергийната ефективност на сградите, или прилагането само на полезната площ (площта без зидовете) при изчисляването на тези държавни и общински такси и данъци.

2. Понастоящем РЗП като нормативен термин е НЕДОПУСТИМО различно дефинирана в § 5, т. 18 от ДР на ЗУТ и чл. 10, ал. 2 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ. В този смисъл, изключително важно е с предстоящата промяна на Наредба № 7, **НОРМАТИВНО ДА СЕ РАЗГРАНИЧАТ ДВАТА ОСНОВНИ ВИДА РЗП. Задължително следва да се диференцира УСТРОЙСТВЕНАТА РЗП** – тази, която стои в числителя на дробта при изчисляването на **УСТРОЙСТВЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛ** – Кинт на застрояването, от **СТРОИТЕЛНАТА РЗП** – тази, която се явява **ОСНОВЕН ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛ НА СТРОЕЖА**. Този **ОСНОВЕН ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛ** включва **ЗАДЪЛЖИТЕЛНО** застроените площи на всички нива – подземни, надземни, подпокривни и всички други законово допустими. От вносителите следва да се има предвид, че такива норми съществуват, в т. ч. в БДС, където тази РЗП е дефинирана като **БРУТНА РЗП**.

3. Ако нормативно се диференцират устройствената РЗП – като устройствен показател при определянето на Кинт (като сума от ЗП само на надземните нива до кота корниз) и РЗП – като основен строителен технико - икономически показател (като сума от всички нива на сградата – подземни, надземни, подпокривни и пр.), и нормативно се дефинира начина за изчисляване на тези две различни РЗП, би последвал логичният въпрос – защо при съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти, неправилно трябва да се преизчислява и отново да се доказва устройственият показател Кинт, като допълнително се включват в това преизчисляване и площите на законово допустимите над установената с ПУП кота корниз - подпокривни нива, издатините и елементите над покривната плоскост, след като тези нива и елементи не нарушават установените с ПУП устройствени показатели - кота корниз, височина и етажност на сградата. Създаването на конюктурни, противоречиви и безсмислени ограничения, води само до търсене на също толкова нелепи начини за заобикалянето им.

В смисъла на горното, категорично изразяваме несъгласието си с изготвения от бившето МИП проект за изменение и допълнение на Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ.

За съжаление е налице установена практика за игнориране на предложенията на КАБ, относно проектозаконите и подзаконовите нормативни актове в областта на инвестиционното проектиране и строителството, което води до създаването на неефективна и неустойчива нормативна уредба, задълбочаване на административната тежест, бюрокрацията и корупцията, в противоречие с европейските директиви в тази насока, поради което при липсата на адекватни мерки за преодоляване на създадената негативна ситуация, ще бъдем принудени да сезираме съответните европейски комисии.

Оставаме с надеждата за ползотворна и ефективна съвместна работа, за създаването на законосъобразни и полезни за обществото нормативни актове, в съответствие с европейските директиви.

С УВАЖЕНИЕ,

АРХ. ВЛАДИМИР ДАМЯНОВ,
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УС НА КАМАРА
НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ

