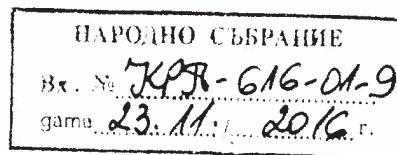




Изх. № 00-158/10.11.2016 г.



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

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЗЕЛЕНОГОРСКИ,**

Приложено изпращаме на Вашето внимание Становище на Камара на строителите по Законопроект за изменение и допълнение на Закона за устройство и застрояване на Столична община (ЗИДЗУЗСО) за информация.

С уваже

  
**ИНЖ. ИВАН БОЙ**  
Изпълнителен дире



## СТ А Н О В И Щ Е

по Законопроект за изменение и допълнение на  
Закона за устройство и застрояване на Столична община (ЗИДЗУЗСО)  
внесен от Министерски съвет на 01/11/2016 г.  
и регистриран в Народното събрание под № 602-01-67

В предложения законопроект за ИДЗУЗСО се дава възможност за засилване административния натиск на общината, като се създават условия за вземане на субективни решения.

С проекта за ИДЗУЗСО се изменя концепцията на действащия Общ устройствен план (ОУП). Няма основание за предлаганата замяна на програмите за прилагане на ОУП с един общински план за развитие, тъй като ОУП и плановете по ЗУТ са дългосрочни, с действие хоризонт от 25 г., а ОПР програмите за прилагане на ОУП с един общински план за развитие са за периода от 7 г.

Одобряването на ОУП от Министерски съвет не е изземване функциите на Столична община по принципите на местно самоуправление, тъй като Общината разработва и предлага на МС ОУП.

София е столица на Р. България, като в нея е съсредоточено 1/5 от населението на страната и се намират всички държавни учреждения и голяма част от държавната собственост. Това обуславя националното значение и специфичния статут на ОУП на Столична община и необходимостта от ясни и обективни правила, които да не се променят твърде лесно с идването на нов Общински съвет на всеки четири години.

С изменението на чл. 3, ал. 2 и въвеждане на чл. 19а, ал. 1, 2 и 3 отпадат нормативите на застрояване на отделните зони, като параметрите на застрояване се заменят с „максимални и минимални”, а винаги администрацията може да обяви, че с цел запазване на ценни дървета и храсти, имот в зона със статут на застрояване да бъде обявен за част от зелената система на общината. Така при определяне на конкретните параметри за даден имот се създават условия за вземане на субективни решения.

По този начин, бизнесът и гражданите не могат предварително да знаят за даден имот по ОУП какво застрояване може да бъде разрешено, тъй като това зависи от бъдещо решение на Общинския съвет. Това изобщо не подобрява бизнес климата в Общината и не защитава интереса на инвеститорите, които закупуват имот при определени параметри на ОУП, а впоследствие с изненада установяват, че тези параметри не са им гарантирани и общинският съвет със само 50%+1 гласа им налага сериозни ограничения.

Не е ясен и мотивът за одобряването на ПУП от СОС за високи сгради /над 50 м/ и сгради над 20 000 РЗП.

Изискваният се транспортен модел не е ясно какво ще съдържа и от кого следва да бъде изработен.

Основен раздел в проекта за изменение е за „Зелената система” на гр. София в частта на жилищните комплекси като се въвежда зона Тжк. Основно противоречие в новата зона е предназначението ѝ за широко обществено ползване, но с презумпция за частна собственост. Отдавна е известно, че Столична община, търси начин да прехвърли

Към момента СО не е изпълнила своите наредби за картотекиране на високата и ценна растителност и, съответно, да са ясни тези озеленени площи по местонахождение и площ. Не са изработени от Столична община изискваните се съгл. чл. 4 от Закона за управление на етажната собственост схеми на прилежащите площи към жилищните блокове в жилищните комплекси. Без тези предварителни схеми е невъзможно отразяването в ОУП на тази нова зона Гжк. Тези озеленени площи следва да бъдат точно отразени в изработваните подробни планове за реструктуриране на жилищните комплекси, а не в ОУП. Предвид приетите нови ПУП за жк Младост например, същият ще продължава ли да е жилищен комплекс, след като новите УПИ /прилежащи към жилищните блокове и др. обекти/ могат да бъдат заградени с огради /които се изграждат без разрешение за строеж/ и не отговарят всеки един поотделно на параметрите на устройствена зона Жк. В много случаи новоотредените с плановете за реструктуриране УПИ за съществуващи блокове нямат минималната необходима площ за озеленяване, за паркиране и гариране.

Предлаганото изменение на чл.17 ал. 1 за сроковете на отчуждаване не е мотивирано, то ощетява собствениците на имоти предвидени за бъдещо отчуждаване за публични нужди с нов срок, който тече от влизането на това изменение. Това репресивно изменение само показва, че Общината няма съставен план и отделени средства за извършването на тези отчуждителни процедури, което е много далеч от следване на декларираните принципи за респект към всички видове собственост. Това е отхвърляне на заложения принцип в ЗУТ. Вместо да решава проблемите с публичните интереси и необходимостта от отчуждаване по честен и приемлив начин, общината практически прехвърля тежести върху собственици на имоти и удължава сроковете за отчуждаване до безкрай.

Подобен е случаят с новопредложения чл. 19ж, ал.(1), който обрича собственици на имоти, дори вече заплатили право на преминаване през чужди имоти, да чакат известно колко дълго още Общината да приложи чрез отчуждаване уличната регулация, която Общината по някакви причини не е пожелала да приложи безплатно /например в Манастирски ливади, Кръстова вада, Витоша - ВЕЦ Симеоново и др., одобрени по реда на ЗТСУ/. Излиза, че субективните грешки на общинската администрация могат удобно и безнаказано да се облекат в обективни законови рестрикции спрямо собствениците на имоти, които чинно си плащат данъци през цялото време

Мястото на новосъздадения текст чл. 21, ал. 5 за начина на премахване на собствени сгради без одобрени инвестиционни проекти по част „План за безопасност и здраве” и План за управление на отпадъците не е в този закон.

Видно от горните забележки, които не са единствени, съществено се изменя философията на ЗУЗСО, като се създава непредвидимост в планирането на инвестициите /вкл. и на стратегическите инвеститори/ и застрояването на Столична община, като функциите на Главния архитект на София се прехвърлят на СОС. Поради това, считаме, че ПИДЗУЗСО следва да бъде подобрен.

С уважение,

  
**ИНЖ. ИВАН БОЙКОВ**  
Изпълнителен директор на КСВ