



Изх. № 362/24.10.2017г.

ДО

**Г-Н ИСКРЕН ВЕСЕЛИНОВ –  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЯТА ПО  
РЕГИОНАЛНА ПОЛИТИКА,  
БЛАГОУСТРОЙСТВО И МЕСТНО  
САМОУПРАВЛЕНИЕ НА  
44-ТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ**

**На Ваш № КРП-753-04-15/06.10.2017 г.**

ОТНОСНО: Проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за устройството и застрояването на СО (ЗИДЗУЗСО), № 754-01-67 от 04.10.2017 г., внесен от Александър Ненков и група народни представители

Уважаеми г-н Веселинов,

Ръководството на Камарата на архитектите в България (КАБ) следи и подпомага експертно развитието на нормативната уредба в областта на устройственото планиране, инвестиционното проектиране, строителството и екологията. Внесеният проект на ЗИДЗУЗСО предвижда съществени, трайни и необратими промени в насоките на устройствено развитие на град София и на Столична община (СО), които подменят предвижданията на действащия Общ устройствен план (ОУП) на СО и по същество представляват негово изменение – промени в характера на застрояване и другите устройствени показатели на значителни територии, без в мотивите към проекта да са изяснени причините за това и да са представени и обсъдени съответните анализи и прогнози. Представената оценка за въздействие на проектозакона изобщо не засяга евентуалните урбанистичните последици от промените в ОУП на СО.

Проектът има както качеството на нормативен акт, така и на акт изменящ действащия ОУП на СО. Това съществено изменение на насоките на устройственото планиране и развитие на общината е предложено без задължителните оценки на въздействието върху околната среда, без промяна на свързаните с него схеми на различните видове инфраструктура и без участие на професионални и други неправителствени организации, работещи в областта на устройственото планиране, строителството и екологията. Не е дадена възможност и на гражданите да вземат отношение по предложените промени, въпреки че чл. 127, ал. 1 от ЗУТ предвижда в такива случаи да се провеждат обществени обсъждания във всички двадесет и четири района на общината. Не са спазени каквито и да било технически изисквания за изработване на изменение на общ устройствен план. Столичният общински съвет не е разгледал и не е взел решение по проекта на ЗИДЗУЗСО, който беше представен на общинските съветници като изменение на ОУП на СО на 20.10.2017 г. – две седмици след внасянето му в Народното събрание. Не ни е известно и становището на кмета на СО, както и на Министъра на регионалното развитие и благоустройството. Проектът не е разглеждан и от националния и общинския експертни съвети по устройство на територията. В мотивите е посочено, че е съгласуван от вносителите само с кметовете на райони.

Този подход на вносителите поставя пред свършен факт за измененията в ОУП на СО. Министерски съвет, компетентен по чл. 127, ал. 8 от ЗУТ, органите на местна власт,





професионалните и браншовите организации, както и заинтересуваната общественост по смисъла на Конвенция за достъпа до информация, участието на обществеността в процеса на вземането на решения и достъпа до правосъдие по въпроси на околната среда (обн. ДВ бр. 124/17.05.2005 г.).

Предложеното по този начин изменение на ОУП на СО е в противоречие и с Конституцията на Република България (КРБ), тъй като тя не предвижда Народното събрание да издава актове за одобряване и изменение на ОУП. Това е подробно изяснено в дискусиата проведена при приемането на ЗУЗСО от 40-тото Народно събрание в края на 2006 г.

С оглед на всичко това, категоричното становище на Камара на архитектите в България е, че частта от проекта на ЗИДЗУЗСО, която по естеството си представлява изменение на ОУП на СО, следва да отпадне (предложените нови чл. 16а от ЗУЗСО и § 1, т. 8 от ДР на ЗУЗСО, както и част от предложенията към Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО), тъй като желаните от вносителите промени в устройственото планиране на общината могат да се постигнат единствено чрез изменение на ОУП на СО по предвидения в ЗУТ ред (чл. 124 и следващите от ЗУТ).

Несъстоятелността на предложеното изменение на ОУП на СО по този начин личи и от това, че към проекта няма графична част. Така приетият от Министерски съвет ОУП на СО с Решение № 147 на Министерския съвет от 2006 г., изменен с Решение № 960 от 2009 г. на Министерски съвет (обн. ДВ бр. 102/2009 г.), няма да бъде прилаган в определени части, без да е отменен изрично и без това обстоятелство да има някакво графично изражение. В новата устройствена зона „за много високо строителство“ изобщо е отпаднал показателят минимална озеленена площ. Всичко това не е подлагано на професионален анализ и не са изследвани последиците от прилагането му.

Слабост на проекта са и многото и значителни отклонения от общите национални правила на устройственото планиране – различни административни актове, режими, процедури и административни компетенции, които да важат само за територията на СО. Тъй като ЗУЗСО е замислен и създаден като правила и нормативи към ОУП на СО, считаме че не бива де излиза от този му предмет. Всички предложения за особени правила от сегашния проект следва да се преценят с оглед на общото законодателство и да бъдат отнесени към ЗУТ и други относими нормативни актове.

#### **Забележки към конкретни текстове:**

##### **1. Към чл. 9 от ЗУЗСО**

Разпоредбите на чл. 9, ал. 1, т. 1, б. „а“ и ал. 2, 4 и 5 от ЗУЗСО са остатък, рудимент, от компрометирана идея от края на миналия век за изграждане на „Столично сити“ по протежение на бул. „Тодор Александров“ и прилежащите му квартали, наречено „зона на нов делови център“. Тогава, въз основа на архитектурен конкурс, проведен през 1999 г., се възложи изработването на подробен устройствен план за част от зоната. Одобреният през 2011 г. проект (Решение № 322/26.05.2011 г. на Столичният общински съвет) обаче, няма почти нищо общо с конкурсните решения и от устройствена гледна точка не се различава от другите централни устройствени зони по ОУП на СО. При това положение създаването и прилагането на особени правила за одобряване на подробни устройствени планове в „зоната на новия делови център“ не е необходимо, тъй като перспективата за създаване на такъв именно там в огромна степен е отпаднала. Вероятно на това се дължи и обстоятелството, че СО през изминалите десет години от влизане в сила на ЗУЗСО не е прилагала чл. 9, ал. 3-5 от ЗУЗСО. Към това следва да добавим и липсата на нормативна яснота за обема и съдържанието на обемно-устройственото проучване към подробния устройствен план и допустимото съдържание на специфичните правила и нормативи. В заключение, считаме, че чл. 9, ал. 3-5 от ЗУЗСО следва да се отменят.





## 2. Към чл. 10 от ЗУЗСО

В предложения нов текст на чл. 10, ал. 4 изр. първо от ЗУЗСО има неяснота по повод плановете по чл. 16 от ЗУТ – каква е причината и в какво се състои изключението. Следва да се изясни и как се отнася тази разпоредба към общите правила за реструктуриране на жилищни комплекси. Що се отнася до второто изречение на разпоредбата, дава се възможност, без определени критерии за това, да се одобряват подробни устройствени планове в противоречие с ОУП на СО, което е в принципно противоречие с основни принципи на устройственото планиране (чл. 103, ал. 4 от ЗУТ). Освен това, на определена постоянна комисия към общинския съвет се дават самостоятелни правомощия със закон, което противоречи на основни принципи на местното самоуправление. Считаме, че първото изречение от разпоредбата следва да се прецизира, а второто – да отпадне.

В чл. 10, ал. 4 и 5, както и в чл. 11, ал. 1 от проекта е допусната грешка в препратките към чл. 10, ал. 1 от ЗУЗСО, която е предложена за отмяна.

## 3. Към чл. 12 и към § 1, т. 3 от ДР

Съчетанието от двата текста ограничава възможността за ползване на частни имоти само за предвидената с плана публична функция, без те да са били отчуждени, което е в противоречие с чл. 17, ал. 5 от КРБ, според който се изисква предоставяне на предварително и равностойно обезщетение. Считаме, че за тези имоти следва да се прилагат общите правила на чл. 49-55 от ЗУТ.

## 4. Към чл. 16а

Предложената разпоредба оставя впечатление, че предвижда специален ред за промяна на ОУП на СО с решение на общинския съвет, а не на Министерски съвет по чл. 127, ал. 8 от ЗУТ, при това на основание различно от посочените в чл. 134, ал. 1 от ЗУТ и процедура различна от тази по чл. 124 и следващите в ЗУТ. Изразът „за функции, определени в ОУП като стратегически за развитието на града и региона или от национално значение“ подлежи на различни интерпретации, което дава възможност за произволно изменение на ОУП за промяна на предназначението на неурбанизирани територии. Считаме, че текстът следва да отпадне.

## 5. Към чл. 16б

Предложената разпоредба на чл. 16б, ал. 1, изр. първо предвижда създаване на „специфични правила и нормативи“ към подробните устройствени планове за налагане на допълнителни ограничения в застрояването по становища на „съответните специализирани органи“, което представлява възможност без ясни предварително определени критерии да се дерогират предвижданията на ОУП. Ако има необходимост за отклоняване от предвижданията на ОУП, би трябвало това да става въз основа на прецизно определени критерии и обем. По принцип, възникнали след приемането на ОУП обстоятелства би трябвало да са основание за изменението му, а не за произволни действия по одобряване на подробни устройствени планове. Във второто изречение на чл. 16б, ал. 1 се прави опит с акт на Министерски съвет да се дерогират определени със закон параметри на ОУП. Наличието на основания за изменение на ОУП е недопустимо да се преодолява чрез предвиждане на актове на органи без необходимата властова компетентност и без провеждане на съответната процедура. Считаме, че предложението следва да отпадне.

## 6. Към чл. 16б и § 1, т. 8 от ДР

Тези текстове представляват основното изменение на ОУП на СО с недостатъците, описани по-горе. Считаме, че предложението следва да отпадне. Целеният ефект може да се постигне само чрез изменение на ОУП на СО по предвидената в закона процедура.



## 7. Към чл. 16г

Предложени са специални правила за застрояване на ъгловите имоти на територията на СО, които се различават от тези в останалите общини. Това предложение следва да се отнесе към изменение на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ. Освен това, в предложената редакция личи неяснота за предназначението на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ. Цел на общата разпоредба на закона не е надвишаване на плътността и интензивността на застрояване, а постигане на целесъобразно оформяне на кварталите със свързано основно застрояване. Предложението следва да отпадне от проекта.

## 8. Към чл. 16е

Предложението следва да се отнесе към всички общини в България, т.е. към ЗУТ. Изследването и доказването на транспортно-комуникационно обезпечаване на територията трябва да се прави с ОУП или с подробни устройствени планове за цяло населено място или в значителен обхват. Доказването за конкретни строежи, предмет на подробни устройствени планове в малък обхват, е не би могло да доведе до коректни резултати. В закона следва да се определят максималните нива на допустимо натоварване на територията. Считаме, че разпоредбата следва да се прецизира и да се предложи като изменение на ЗУТ.

## 9. Към чл. 16ж

Разпоредбата следва да се прецизира. Общинският експертен съвет по устройство на територията не е орган на местна власт.

## 10. Към чл. 17а

Неясен е мотива за временно ограничаване на характера на застрояване в преструктурираните жилищни комплекси. Предназначението на плана за преструктуриране е да възпроизведе и съхрани устройствените показатели предвидени при създаване на комплекса (чл. 22, ал. 5 от ЗУТ). От предложението излиза, че това е временно. Текстът следва да се измени, да се прехвърли в ЗУТ или да отпадне. Би трябвало ясно да се каже, че последващи изменения на планове за преструктуриране с цел увеличаване на плътност и интензивност на застрояване са недопустими. Втората алинея от текста повтаря обща разпоредба на ЗУТ и следва да отпадне.

## 11. Към чл. 17б

Възможността за приемане на „наредба за градската среда с правила и нормативи за облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли“ или подобна следва да се предостави на всички български общини. Систематичното място на разпоредбата е в ЗУТ. Законът следва да определи пределът на ограниченията на правото на собственост, което може да налага общинският съвет с такава наредба.

## 12. Към чл. 18а

Систематичното място на текста е в Закона за управление на отпадъците.

## 13. Към чл. 20 и чл. 21

Предложените наказанията следва да се диференцират за различни по степен нарушения на закона.

## 14. Към § 1, т. 9 от ДР

Предложението „за определяне на площта като междублоково пространство е без значение дали същата е урегулирана в самостоятелен урегулиран поземлен имот или не“ противоречи на



основни принципи на 2устройственото планиране. Въвежда се неопределена графично площ като предмет на устройственото планиране. Това безусловно ще предизвика нестабилност в устройственото планиране и в отношенията на собственост в жилищните комплекси. Освен това, изглежда намерението на вносителите е да дефинират това пространство като публична общодостъпна площ, което обаче може да стане само след предварително и равностойно обезщетяване на собствениците, както гласи чл. 17, ал. 5 от КРБ. Считаме, че предложението следва да отпадне.

15. Към т. 1 от общия текст за „Урбанизирани територии“ в Приложението към чл. 3, ал. 2

Предложението е без изменение на подробния устройствен план да се променя предназначението на урегулирани поземлени имоти „от жилищни в нежилищни и от нежилищни в нежилищни“ като „предназначението на бъдещите сгради се конкретизира с визата за проектиране, която се съобщава на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ“. Това предложение съдържа няколко съществени недостатъка. Визата е акт по прилагане на план за застрояване. В случая ѝ се придава качеството на акт за изменение на план за регулация и застрояване, т.е. в СО няма да е необходимо да се изменя подробния устройствен план по правилата на ЗУТ, а ще се издават визи по тази точка от Приложението. Считаме това предложение за абсолютно неоправдано. Следва да се търси начин за облекчаване на процедурите за изменение на подробни устройствени планове в ЗУТ вместо да се предвижда нов по естеството си акт и то само за територията на СО. Обръщаме внимание, че правно-технически е неуместно подобна норма да се поставя в приложение към закона, което би трябвало да съдържа технически правила и нормативи. Считаме, че това предложение следва да отпадне или да се доразвие по някакъв начин в ЗУТ.

16. Към т. 2 от общия текст за „Урбанизирани територии“ в Приложението към чл. 3, ал. 2

Този текст предвижда с виза за проектиране да се променя характерът на застрояване (височината) на сградите „от високо в средно и/или ниско и от средно в ниско“ като височината им се „конкретизира с визата за проектиране“. Това предложение може да се възприеме като специална норма спрямо чл. 134, ал. 6 от ЗУТ, т.е. като акт по прилагане на действащ подробен устройствен план, обаче отново не е ясно защо само за територията на СО. Считаме, че предложението следва да се отнесе към ЗУТ.

17. Към т. 3 от общия текст за „Урбанизирани територии“ в Приложението към чл. 3, ал. 2

Според това предложение за територията на СО няма да важат изискванията за минимална площ и лице на урегулираните поземлени имоти, уредена в чл. 19 от ЗУТ. Лицето и повърхността на имотите ще се определят с подробния устройствен план, но не са предложени никакви критерии за това. Нормата на чл. 19 от ЗУТ следва дълголетна традиция от по-старо законодателство. Отмяната ѝ по този начин би могла да създаде доста проблеми от устройствен характер и в отношенията на собственост, които изглежда не са анализирани. Отново смятаме, че проблемът следва да се обсъжда на национално ниво, а не само за територията на СО.

18. Към т. 5 от общия текст за „Урбанизирани територии“ в Приложението към чл. 3, ал. 2

Според това предложение „не се допуска промяна предназначението на сгради за детски градини, училища, висши учебни заведения, здравни заведения, заведения за социални грижи“ „след издаване на разрешението за строеж, както и след въвеждане на сградата в експлоатация“. Така, независимо от собствеността – държавна, общинска или частна, на територията на СО няма да може да се променя предназначението на такива сгради. Считаме подобно ограничение на собствеността за противоконституционно. Подобни държавни и общински обекти са публична собственост. Промяната на предназначението им става при особен охранителен режим. Що се отнася до частните имоти – тук посоченото социално предназначение е бизнес на собственика, която отговаря на определени пазарни нужди. Тази собственост не може да бъде ограничавана за





публични цели ако е отпаднал пазарният ѝ смисъл, освен ако държавата или общините не се ангажират непосредствено по реда на чл. 17, ал. 5 от КРБ. Считаме, че това предложение следва да отпадне.

19. Към т. 6 от общия текст за „Урбанизирани територии“ в Приложението към чл. 3, ал. 2

Предложената т. 6 представлява изменение на ОУП на СО и следва да отпадне от проекта на ЗИДЗУЗСО по аргументи, изложени по-горе.

20. Към общия текст за „Група жилищни територии“ в Приложението към чл. 3, ал. 2 и към § 28 от ПЗР на проекта на ЗИДЗУЗСО

Добавено е ново изречение, според което „за устройствени зони Жм1, Жм2, Жм3 и Жв параметрите на застрояване в определените граници по Приложението се конкретизират със схема за „Територии с пределно допустими стойности на устройствените показатели“, която се приема от Столичен общински съвет по доклад на кмета на общината с мнозинство три четвърти от общия брой на съветниците“, т.е. дава се възможност общинския съвет да се отклонява от нормите на закона, без да са определени критерии за това. Предвиденото квалифицирано мнозинство не преодолява проблема. Освен това, подобна норма правно-технически не би трябвало да се намира в приложението на закона. Текстът следва да отпадне.

21. Към т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2

Предлага се завишаване на коефициента на интензивност на устройствената зона с 0,2 без каквито и да било мотиви и анализи и прогнози за въздействието на това изменение. Тъй като представлява изменение на ОУП на СО, следва предложението да отпадне от проекта на ЗИДЗУЗСО.

21. Към § 23, ал. 2 от ПЗР на проекта на ЗИДЗУЗСО

За дата на започване на административно производство, според този текст, се разбира „датата на разрешаване или възлагане на изработването на съответния проект“. Считаме, че изразът „или възлагането“ следва да отпадне, тъй като възлагането на изработването а проекта е гражданско-правен акт, докато административните производства по изработване и изчленение на подробни устройствени планове са строго формални и винаги започват с административен акт.

22. Към § 25 от ПЗР на проекта на ЗИДЗУЗСО

Предложението изхожда от разбирането, че планът за реструктуриране на жилищен комплекс има временен характер. Това не е така. Предложението следва да отпадне.

23. Към § 27 от ПЗР на проекта на ЗИДЗУЗСО

Предложението, като специална норма, дерогира прилагането на чл. 62а от ЗУТ за територията на СО. Така в СО ще може да се променя предназначението на терени за озеленяване, без да се спазва общата процедура по ЗУТ, която изисква провеждане на обществено обсъждане, решение с квалифицирано мнозинство на общинския съвет и особени изисквания към обхвата на плана. Това предложение е неоправдано да се прави само за територията на СО, като освен това е в противоречие с декларираните политики на общината за запазване и развитие на зелената система.

Прилагаме и писмо № СГ-ВК-46/23.10.2017 г. от Регионална колегия София-град на Камарата на архитектите в България със Становище от разширено заседание на работни групи, проведено на 13.10.2017 г., потвърдено от Съвета на колегията, което съдържа мнения и



предложения по конкретни текстове на проекта на ЗИДЗУЗСО и се надяваме също да подпомогне народните представители.



РЕШИЛИ СЪМ: Проектът на Закон за контрола и надзора на качеството на изработката и изпълнението на ЗИДЗУЗСО...

Уважаемият г-н Благоев...  
Като председател на Камарата на архитектите в България...

Принимаме с интерес и благодарност...  
Този проект на законите...

Този проект на законите...