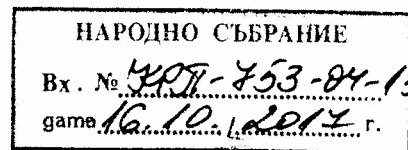




Изх. №. 00-169/11.10.17г.



ДО  
Г-Н ИСКРЕН ВЕСЕЛИНОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЯТА  
ПО РЕГИОНАЛНА ПОЛИТИКА,  
БЛАГОУСТРОЙСТВО И МЕСТНО  
УПРАВЛЕНИЕ КЪМ НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ

**Относно:** Становище по проекта на Закон за изменение и допълнение на Закона за устройството и застрояването на Столична община (ЗИДЗУЗСО), внесен в 44-то Народно събрание (754-01-67 от 04.10.2017 г. )

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ВЕСЕЛИНОВ,**

Във връзка с изпратения за становище проект на ЗИДЗУЗСО Камара на строителите в България изразява следното становище:

**1. Принципни бележки**

1.1. Проектът на ЗИСЗУЗСО съдържа част, представляваща изменение на Общия устройствен план (ОУП) на Столична община (СО) – § 11 (чл. 16в), § 19, т. 1 (нова т. 8 на § 1 от ДР на ЗУЗСО) и части от § 20 (промени в Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО). Създават се нови устройствени зони. Променя се допустимото натоварване и баланса на териториите. Променя се височина, плътност и интензивност на застрояване. Това създава следните проблеми:

**1.1.1. Противоречие с Конституцията на Република България (КРБ).**

Одобряването и приемането на проекти на ОУП се извършва с административни актове на общинските съвети (чл. 127, ал. 6 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), на Министерски съвет (чл. 127, ал. 8 от ЗУТ) и на Министъра на регионалното развитие и благоустройството (чл. 19, ал. 3 от Закона за устройството на Черноморското крайбрежие. Компетенциите на Народното събрание са изчерпателно изброени в КРБ, където не се предвижда издаването на актове от такова или подобно естество. Съгласно чл. 62 от КРБ, Народното събрание осъществява законодателната дейност, а според чл. 84, т. 1 от КРБ, приема, изменя, допълва или отменя законите. Народното събрание може със закон да определи правилата, по които се създава, приема, одобрява, изменя и прилага ОУП, но не и да приеме или измени конкретен ОУП, каквото предложение се

съдържа в проекта на ЗИДЗУЗСО. Израз на това разбиране е чл. 127, ал. 7 и 8 от ЗУТ, според които *„правилата и нормативите за устройството и застрояването на територията на Столичната община се определят с отделен закон“*, а *„изменения в действащия общ устройствен план се приемат от Министерския съвет по реда на този закон при спазване на правилата и нормативите за устройство и застрояване, определени със ЗУЗСО“*. С оглед на това, приемането на изменения на ОУП на СО със закон е в пряко противоречие с определените с КРБ компетенции на Народното събрание, на изпълнителната власт и на органите на местна власт.

Съгласно § 10 от ПЗР към Закона за изменение и допълнение на Закона за одобрение и приложение на общия устройствен план на град София (обн. ДВ бр. 41 от 1998 г.) *„новият общ устройствен план на Столичната община се одобрява със закон, който съдържа и правила за прилагането на плана“*. С тази разпоредба тогавашното Народно събрание предвиди създаването на ЗУЗСО и на новия ОУП на СО. С Решение № 147 на Министерския съвет от 2006 г. се прие графичната част на ОУП на СО и проект на ЗУЗСО (озаглавен „Закон за одобряване и прилагане на ОУП на СО“), който съдържа правилата и нормативите за прилагането на ОУП. Член 1, алинея 1 от проектозакона гласеше: *„одобрява Общия устройствен план на Столичната община в административно-териториалните граници на Столичната община“*. При обсъждането и приемането на ЗУЗСО в края на 2006 г. това предложение на Министерски съвет не се прие от Народното събрание поради изложените по-горе съображения за противоконституционност. Вместо това, се реши, че законът представлява правила и нормативи за прилагането на ОУП по смисъла на чл. 104, ал. 2 от ЗУТ и се създаде чл. 127, ал. 6 от ЗУТ. Съответно, с § 11 от ПЗР на ЗУЗСО се реши, че с влизане в сила на закона, т.е. на правилата и нормативите за прилагане на ОУП, започва прилагането на графичната му част, приета с Решение № 147 на Министерския съвет от 2006 г.

При разглеждане на частта от внесения сега ЗИДЗУЗСО, съдържаща изменения на ОУП на СО, народните представители следва да се съобразят с КРБ и да разгледат мотивите на 40-то Народно събрание при приемането на ЗУЗСО (сигнатура 602-01-13 от 09.06.2006 г.).

#### **1.1.2. Неспазване на изискванията на екологичното законодателство**

Създаването и изменението на ОУП се извършва при спазване на изискванията на Закона за опазванията на околната среда и на Закона за биологичното разнообразие. Заданието и проектът за изменение на ОУП се подлагат на преценка за съответствие с екологичните правила като се осигурява информираност и участие на заинтересуваната общност, съгласно изискванията 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 от 17.05.2005 г.). Тези процедури очевидно не са спазени от вносителите по отношение на частта от ЗИДЗУЗСО, съдържаща изменение на ОУП на СО.

#### **1.1.3. Лишаване на засегнатата общественост от информираност и участие**

Процедурата по създаване и изменение на ОУП гарантира възможност на засегнатата общественост за информираност и участие. Съгласно чл. 127, ал. 1 от ЗУТ, проектът за изменение на ОУП на СО следва да се подлага на обществено обсъждане във всички 24 района на общината. Действащата в СО Наредба за реда и начина за провеждане на обществени обсъждания, както и проектът за нова такава, предвиждат както осигуряване на информираност и участие на гражданите, така и на професионални неправителствени организации. Внесеният проект на ЗИДЗУЗСО, в частта му съдържаща изменение на ОУП на СО, изобщо не е подлаган на обществено обсъждане или на каквито и да било професионални и обществени консултации.

#### **1.1.4. Игнориране на органите на местна власт**

ОУП е сред основните планови документи на общината и е приоритет на органите на местна власт. По изключение, съгласно чл. 127, ал. 8 от ЗУТ, ОУП на СО се приема от Министерски съвет а не от общинския съвет, но участието в процедурата по изработването и определянето на основните му насоки на органите на местна власт е гарантирано от закона. По предложение на кмета на СО общинския съвет приема задание, без което процедурата по изменение на ОУП не може да започне (чл. 124, ал. 1 от ЗУТ). Общинският съвет разглежда готовия проект за изменение и го изпраща по компетентност в Министерски съвет за приемане. Проектът на ЗИДЗУЗСО не е разглеждан от Столичния общински съвет като орган на местната власт изобщо.

#### **1.1.5. Игнориране на експертните държавни и общински органи**

Изработването и приемане на проект за изменение на ОУП на СО предвижда разглеждане и приемане на задание от Общинския експертен съвет по устройство на територията, а също така разглеждане и приемане на проекта за изменение на ОУП от него и от Националния експертен съвет по устройство на територията и регионална политика към Министъра на регионалното развитие и благоустройството. Такова нещо не е направено. Така в частта от ЗИДЗУЗСО, съдържаща изменение на ОУП на СО, Народното събрание е лишено както от професионална и обществена консултация, така и от експертиза на компетентните държавни и общински органи.

#### **1.1.6. Несъответствие на графичната част на ОУП на СО и ЗИДЗУЗСО**

В предложениия ЗИДЗУЗСО словесно са описани границите на нови устройствени зони с различни устройствени показатели (височина, плътност и интензивност на застрояване) от действащите, които не са съобразени с границите и вида на

---

устройствените зони, определени с ОУП на СО по Решение № 147 на Министерския съвет от 2006 г., изменен с Решение № 960 от 2009 г. на Министерски съвет (обн. ДВ бр. 102 от 2009 г.). Тъй като проектът на ЗИДЗУЗСО няма графично приложение в тази насока, ако се приеме в този вид, администрацията и гражданите на СО ще разполагат със словесно определени граници на устройствени зони на ОУП и с различни графични такива, определени с актове на Министерски съвет. Подобна ситуация предпоставя недоразумения в практиката и условия за корупция.

### 1.2. Изключения от общите устройствени правила за територията на СО

Нормално е за СО да има някои специфични устройствени правила, различаващи се от тези в останалите общини. Проектът на ЗИДЗУЗСО обаче, предвижда неоправдани отклонение от общите правила в устройственото планиране само за територията на СО, като ползването на нов особен вид визи за проектиране, различен режим за ъгловите урегулирани поземлени имоти, различен облекчен режим за промяна на предназначението на части от зелената система, различен режим за преценка на транспортната натовареност на територията, различен режим за промяна на предназначението на земеделски земи, различен режим на прилагане на планове за реструктуриране на жилищни комплекси, различен режим за допускане на временни строежи и др. По принцип, създаването на специални устройствени правила със ЗУЗСО за СО следва да е минимално, както всяко от сегашните предложения следва да се анализира от гледна точка на общото законодателство и по възможност уредено в ЗУТ или други относими нормативни актове, действащи на територията на цялата страна. Следва да се има предвид, че ЗУЗСО е създаден като правила и нормативи към ОУП на СО, а не като „ЗУТ за Столична община“.

### 1.3. Предложеният ЗИДЗУЗСО излиза извън предмет на ЗУЗСО

1.3.1. Ако ЗУЗСО представлява правила и нормативи за прилагане на ОУП на СО, то поставянето на изисквания към начина на приемане на подробните устройствени планове и към инвестиционното проектиране на сгради излиза извън приложното му поле.

### 1.4. Проектът съдържа систематични несъвършенства

1.4.1. В Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, което е предназначено да определи нормативите за прилагане на ОУП, се предвиждат нови административни актове и административни производства, определя се компетентност на различни административни органи и се дерогират общи правила на други закони. Текстовете следва да се анализират и в тази им част да се пренесат в тялото на закона.

## 2. Конкретни бележки

### 2.1. § 4, т. 2

Посоченото в действащата норма и в текста на вносителя обемно устройствено проучване, предопределящо специфичните правила и нормативи, а съответно и подробните устройствени планове, не е изяснено нормативно като съдържание и начин на изработване. Обемно устройственото проучване в момента е определено на подзаконово ниво като част от инвестиционното проектиране, а не като част и предпоставка за развитие на устройственото планиране, каквото е предложението. При липса на каквато и да било законова или подзаконова регламентация на обемно устройствено проучване в устройственото планиране, предложеният текст създава възможност за свободни интерпретации на одобряващия орган, също за произвол и правна нестабилност, което е недопустимо.

Специфичните правила и нормативи за прилагане на подробен устройствен план по принцип представляват отклонение от общите нормативноустановени правила и нормативи. Редът за приемането, утвърждаването и одобряването им е посочен в чл. 13, ал. 3 от ЗУТ. Специфичните правила и нормативи по чл. 13, ал. 2 от ЗУТ представляват отклонение от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Наредбата се издава от Министъра на регионалното развитие и благоустройството, който съответно утвърждава отклоненията от нея. В случая се предлага Столичният общински съвет да създава специфични правила и нормативи към подробните устройствени планове, без да е ясно отклонение от какви правила и нормативи ще представляват. Правно недопустимо е Столичният общински съвет да може да допуска отклонения от правилата и нормативите, определени със ЗУЗСО или с Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, т.е. предложените в текста специфични правила и нормативи следва да съдържат нещо, което излиза извън ЗУЗСО и ЗУТ. Липсата на ясно разработена регламентация за съдържанието на предложените в текста специфични правила и нормативи създава възможност за вземане на субективни решения извън рамките на закона.

Извън предмета на ЗУЗСО е да се определят компетенции за одобряване на подробни устройствени планове различни от посочените в ЗУТ. ЗУЗСО е предназначен да определи правилата и нормативите за прилагане на Общия устройствен план, а не да дерогира ЗУТ на територията на Столична община.

### 2.2. § 5, т. 4

2.2.1. В предложените текстове на чл. 10, ал. 4 и 5 от ЗУЗСО очевидно е допуснатата грешка. С § 5, т. 1 от проекта се предлага отмяната на чл. 10, ал. 1 от ЗУЗСО, а в предложените текстове на ал. 4 и 5 се препраща към нея.

2.2.2. Неясно е посоченото изключение на плановете по чл. 16 от ЗУТ в предложения текст на чл. 10, ал. 4 от ЗУЗСО. Формулирано по този начин дава възможност за различни интерпретации. Вносителите следва да изяснят мотивите си и да прецизират текста ако се налага.

2.2.3. С предложения текст на чл. 10, ал. 4 от ЗУЗСО се институционализира постоянна комисия на Столичния общински съвет – комисията отговаряща „*по въпросите на околната среда, земеделието и горите*“. На тази комисия се придават функции отделни от тези на общинския съвет и възможност да формира самостоятелни волеизявления с правнозначим ефект. Това предложение е в противоречие с КРБ, с

принципите на местното самоуправление и със Закона за местното самоуправление и местната администрация. Орган на местното самоуправление в общината е общинския съвет, а орган на изпълнителната власт в общината е кметът, съгласно чл. 138 и 139 от КРБ. Общинският съвет създава постоянни и временни комисии и избира техните членове и приема правилник за организацията и дейността на общинския съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, според чл. 21, ал. 1, т. 1 и ал. 3 от ЗМСМА. Постоянните и временните комисии са помощни органи на общинския съвет. Оттук институционализирането със закон на определена постоянна комисия на общински съвет представлява противоконституционна намеса в дейността и структурата на орган на местна власт. Общинският съвет от друга страна може да бламира прилагането на нормата като просто не създаде комисия, която да отговаря по тези въпроси. Предложението е правно неадекватно и трябва да отпадне.

2.2.4. Предложеното второ изречение към предложениния текст на чл. 10, ал. 4 от ЗУЗСО противоречи на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ и на общите правила и йерархия на планиране. Създава възможност за определяне на конкретно предназначение на поземлените имоти, което не е предвидено в ОУП, пряко волята на собствениците им, без да са определени законови критерии за това, т.е. създават се правна нестабилност в гражданския оборот и условия за произвол.

### 2.3. § 6, т. 1

2.3.1. Предложеният текст на чл. 11, ал. 1 от ЗУЗСО предвижда препратка към предложената за отмяна ал. 1 на чл. 10 от ЗУЗСО. Вносителят следва да изясни какво всъщност предлага и да коригира текста.

### 2.4. § 7

2.4.1. Предложеният текст на чл. 12 от ЗУЗСО ограничава правата на собствениците в терени на зелената система до изграждане на временни обекти за осъществяване на дейности, съвместими със зелената система. Съгласно предложената нова дефиниция за „зелена система“ в § 1, т. 3 от ДР на проекта на ЗИДЗУЗСО, това са терени, предназначени за „широко обществено ползване за трайно задоволяване на обществените потребности“, т.е. публична собственост. От тази гледна точка, ограниченията на чл. 12 от ЗУЗСО са такива, че предполагат имотите да се ползват за задоволяване на обществени потребности, без да са отчуждени. Това противоречи на текста на чл. 17, ал. 5 от КРБ, който изисква за осъществяване на общото ползване на такива имоти предоставяне на „предварително равностойно обезщетение“

### 2.5. § 11

#### 2.5.1. Чл. 16а

2.5.1.1. Предложеният текст представлява редакция на действащата до момента т. 5 (допълнителна) към Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. Редактирана по този начин разпоредбата определя извънреден способ за изменение на ОУП на СО от общинския, а не от министерския съвет „за функции, определени в ОУП като стратегически за развитието на града и региона или от национално значение“. При това става дума за промяна на неурбанизирани територии в урбанизирани. В ОУП и в закона обаче, няма дефиниция за „функции с национално значение“. В § 5, т. 62 от ЗУТ е дадена дефиниция на „обект с национално значение“, но не и на такава „функция“. Още по-малка яснота има за определяне на „стратегически за града и региона“ функции. В сега действащите планови документи по Закона за регионално развитие и в ОУП на СО няма специално дефинирани като стратегически „функции“. Всяка една функция – обитаване, отдих, производство и т.н., може да бъде определена като стратегическа за

развитието на общината. Тя би трябвало да намери отражение в конкретните предвиждания на ОУП. Ако е възникнала след приемането на ОУП е налице основание за изменението му на основание чл. 134, ал. 1, т. 1 или 2 от ЗУТ. Предложеният извънреден способ за изменение на ОУП създава възможност за произволни промени в ОУП на СО без провеждане на предвидените в ЗУТ процедури и при дерогиране на компетенциите на Министерски съвет по чл. 127, ал. 8 от ЗУТ, което е недопустимо. Към недостатъците на предложението следва да се отбележи и това, че е насочена към „развитието на града“, без да уточнява за кой град в Столична община става дума. Тъй като текстът не е особено прецизен, възможно е вносителите да са имали предвид промяна на предназначението по ЗОЗЗ, но и това не би могло да се приеме поради принципни противоречия с този закон. Предложената разпоредба следва да отпадне от проекта.

#### 2.5.2. Чл. 16б

2.5.2.1. Предложеният текст представлява редактиран вариант на действащата в момента т. 1 (допълнителна) към Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. Предвижда се създаване на „специфични правила и нормативи“ към подробните устройствени планове в определени случаи. Съгласно казаното по-горе в т. 2.1., специфичните правила и нормативи представляват отклонение от общите такива. Компетентен да прави изключение от определените правила е органът, който ги е създал. В чл. 13 от ЗУТ, за да се направи изключение от общите правила, се иска санкция на органа, който ги е постановил. Допустимо е и друг орган да се отклонява от определени правила, но трябва изключително ясно да са определени нормативно критериите, при които да става това и степента на възможните отклонения, което не е направено в сега предложения ЗИДЗУЗСО. Ако по становища на „съответните специализирани органи“ се налагат непредвидени с ОУП ограничения на застрояването, то това е основание за изменение на ОУП, а не за произволни действия по одобряване на подробни устройствени планове в отклонение от ОУП. Предложението създава правна нестабилност и е неприемливо. Второто изречение на чл. 16б, ал. 1 визира документ, наречен „Зони и терени с устройствени режими в отклонение от общите към ОУП и изискващи специфични правила и норми“ към схемите на ОУП на СО. Такова таблично приложение беше създадено към измененията на ОУП на СО с Решение № 960 от 2009 г. на Министерски съвет (обн. ДВ бр. 102/2009 г.) и съдържа изисквания към определени територии за прилагане на устройствени параметри в съществено противоречие с тези, определени в Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т.е. със закона. Независимо от мотивите за създаването на този документ, актът на Министерски съвет в тази му част е нищожен. Със сегашното предложение в ЗИДЗУЗСО се прави опит за неговото саниране със задна дата, което е правно недопустимо. Наличието на основания за изменение на ОУП не бива да се преодолява чрез инвалидни действия и актове на органи без необходимата властова компетентност и без провеждане на съответната процедура.

#### 2.5.3. Чл. 16в

2.5.3.1. Предложеният текст в комбинация с предложената нова т. 8 на § 1 от ДР на ЗУЗСО по естеството си е изменение на действащия ОУП на СО, описано по-горе в т. 1. В § 1, т. 8 от ДР на ЗУЗСО словесно се описва създаването на нова устройствена зона, а в чл. 16в от ЗУЗСО се показва с какво тя се различава от действащите в момента устройствени зони на същата територия. За предложеният чл. 16в от ЗИДЗУЗСО важи казаното по-горе за неговата противоконституционност и други несъобразявания с

изисквания на закона. В чл. 16в, ал. 2 от ЗУЗСО се посочва, че неограничената с ал. 1 от същия текст плътност и интензивност на застрояване се определя и доказва с подробен устройствен план, без да са дадени каквито и да било критерии за това, т.е. по преценка на одобряващия орган. Очевидно е наличието на правна нестабилност и възможност за корупционни практики. Липсва и изискването за минимална озеленена площ, задължително за всички други устройствени зони.

#### 2.5.4. Чл. 16г

2.5.4.1. Предложението чл. 16г представлява специална норма спрямо чл. 27, ал. 3 от ЗУТ. На първо място е неадекватно само за територията на СО да се прилага различна уредба от общата за застрояването в ъгловите урегулирани поземлени имоти. Ако наистина има нужда от прецизиране на разпоредбата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ, то предложението трябва да се пренасочи към изменение на ЗУТ, а не към създаване на специална норма в ЗУЗСО. Текстът на чл. 16г изхожда от порочното разбиране, плод и на такава практика в СО, че чл. 27, ал. 3 от ЗУТ е предназначен за увеличаване на параметрите плътност и интензивност на ъгловите урегулирани поземлени имоти. В действителност предназначенията на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ е да се постигне адекватно силуетно оформление на кварталите със свързано застрояване чрез надвишаване на плътността и интензивността на застрояване в ъгловите имоти само и доколкото е необходимо за покриване на калканните стени по двете странични регулационни линии. Предложението следва да отпадне от проекта или да се преформатира като предложение за изменение на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ с друга по-удачна редакция.

#### 2.5.5. Чл. 16е

2.5.5.1. Предложената норма изисква *„доказване на транспортно-комуникационно обезпечаване на територията“* за определени строежи *„достатъчен за обслужването обхват“* като за целта Столичният общински съвет трябва да приеме *„наредба за извършване на проучване, анализ и симулация на транспортното обслужване“*. Това *„доказване“*, както се разбира от текста, ще е основание за одобряване на съответния подробен устройствен план. Съответно, недоказването ще е основание за постановяване на отказ или за налагане на параметри на застрояване под установените с ОУП на СО, т.е. за ограничаване на правото на собственост в конкретния урегулиран поземлен имот. Това предложение, ако се възприеме за приемливо по принцип, е неоправдано да е само за територията на Столична община, т.е. следва да се отнесе към ЗУТ и актовете за прилагането му. Текстът обаче, е правно неиздържан, тъй като предвижда възможност с наредба на общинския съвет да се излезе извън устройствените параметри на ОУП на СО, приети от Народното събрание и от Министерски съвет. Основните критерии за *„доказване на транспортно-*



комуникационно обезпечаване на територията“ следва да залегнат в закона, а наредбата да уреди начина, по който да става това.

#### 2.5.6. Чл. 16ж

2.5.6.1. Това е буквалният текст на т. 4 (допълнителна) към Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. Общинският експертен съвет по устройство на територията е съвещателен орган. С тази норма му се придават властнически правомощия. Би трябвало изключението да се допуска от одобряващия орган по мотивирано предложение на експертния съвет.

#### 2.6. § 13

##### 2.6.1. Чл. 17а

2.6.1.1. Предложеният нов чл. 17а противоречи на целите на плановете за реструктуриране на жилищните комплекси. Съгласно чл. 22, ал. 5 от ЗУТ, с плановете за реструктуриране не могат да се *„надвишават показателите на плана, по който са създадени жилищните комплекси“*. Така влезният в сила план за реструктуриране е съобразен с това обстоятелство. Негова цел е да съхрани непроменена средата за обитаване такава, каквато е била предвидена при създаване на жилищния комплекс. Всяко последващо изменение на плана за реструктуриране с увеличаване на плътност и/или интензивност на застрояване е недопустимо. С предложението се поставят ограничения пред промяната на характера на застрояване, което е безсмислено, тъй като височината на сградите е ограничена от предвидената с плана за реструктуриране интензивност на застрояване и от нормите за комплексно застрояване, приложими съгласно чл. 22, ал. 6 от ЗУТ. Втората алинея на предложението текст всъщност повтаря общо правило на чл. 103, ал. 4 от ЗУТ и е безсмислена.

2.6.1.2. Разпоредбата дава възможност Столичният общински съвет да приеме *„наредба за градската среда с правила и нормативи за облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли“*. Неоправдано е тази възможност да съществува само за Столична община – следва да се предвиди в ЗУТ за всички български общини. Подобна наредба неизбежно трябва засегне права на собственост чрез налагане на ограничения и на задължения за гражданите, които не могат да се уредят с нормативен акт от толкова ниско ниво (чл. 53 и 54 от Закона за собствеността). Необходимо е в закона да се определи ясно пределът на компетенциите на общинските съвети в това отношение.

#### 2.7. § 15

2.7.1. Предложеният текст е извън предмета на ЗУЗСО. Няма общо с правилата и нормативите за прилагане на ОУП. Насочен е към инвестиционното проектиране и към

управлението на отпадъците. Ако предложението се приеме, систематичното му място е в Закона за управление на отпадъците, дори и да се отнася само за Столична община.

#### 2.8. § 17

2.8.1. Предложените размери на наказанията от са прекомерни. Възможно е степента на обществена опасност на деянието в някои случаи да изисква налагането на такива и дори на по-големи наказания, но това са по-скоро изключения. Би трябвало вносителят да помисли за диференциация на наказанията чрез създаване на няколко квалифицирани административно-наказателни състава.

#### 2.9. § 18

2.9.1. Неоправдано е това изискване да се ограничи само за територията на Столична община – следва да се отнесе към ЗУТ.

#### 2.10. § 19

2.10.1. т. 1, б. „а“

2.10.1.1. Предложението противоречи на чл. 17, ал. 5 от КРБ. От предложената дефиниция за „зелена система“ се разбира, че става дума за съвкупност от терени публична собственост – „за широко обществено ползване за трайно задоволяване на обществените потребности“. За да стане публичен един частен имот цитираният конституционен текст изисква „предварително и равностойно обезщетение“. Предложението следва да се приведе в съответствие с КРБ.

2.10.2. т. 1, б. „б“

2.10.2.1. Предложената нова т. 8 на § 1 от ДР на ЗУЗСО в комбинация с чл. 16в представлява изменение на ОУП на СО, което е недопустимо да се прави със закон, както подробно се изясни по-горе в т. 1.1. Исканият ефект може да се постигне от Столична община и от Министерски съвет чрез изменение на ОУП на СО по предвидения за това ред.

2.10.2.2. С предложената нова т. 9 на § 1 от ДР на ЗУЗСО се прави опит да се дефинира понятието „междублоково пространство“ като последиците от това са предвидени с изменения в Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. Според второто изречение на текста, „за определяне на площта като междублоково пространство е без значение дали същата е урегулирана в самостоятелен урегулиран поземлен имот или не“. По този начин в устройственото планиране се създава нов обект, който не е дефиниран с регулационни или други граници, но от определянето на терена като „междублоково пространство“ има сериозни последици за собствениците на засегнатите поземлени имоти. Цел на регламента е да определи това пространство като такова за общо ползване, а това както се отбеляза по-горе, трябва да стане при спазване на чл. 17, ал. 5 от КРБ. За да стане един имот публична собственост, той трябва да бъде

отчужден, което изисква далеч по-ясна регламентация. Предложението, както и последващите го в Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, следва да се прецизират.

#### 2.10.3. т. 2

2.10.3.1. Предложеният нов § 1в противоречи на принципите за определяне размера на местните такси. Съгласно чл. 7, ал. 1 от Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ) *„местните такси се определят въз основа на необходимите материално-технически и административни разходи по предоставяне на услугата“*. Според чл. 7а, ал. 1 от Закона за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност (ЗОАРАКСД), таксите *„се определят по методика за определяне на разходоориентиран размер на таксите и разходването им, приета от Министерския съвет“*. Предложеният текст в ЗУЗСО като че ли визира някакъв нов местен данък само за територията на Столична община и трябва да бъде обсъждан като такъв. Систематичното на подобна регламентация е в ЗМДТ.

#### 2.11. § 20

##### 2.11.1. т. 2

2.11.1.1. С предложените нова т. 1 се създава нов вид виза за проектиране, с която може да се променя предназначение на урегулирани поземлени имоти. Визите за проектиране по принцип са актове по прилагане на план за застрояване. Предложената сега възможност с виза да се променя предназначение прави тази виза акт за изменение на план за регулация. Промяната на предназначението на имотите засяга правата на третите лица – чл. 131, ал. 2, т. 4 от ЗУТ. Това означава, че тази виза следва да се съобщава и да влиза в сила по реда на акт за изменение на план за регулация. Вместо да се създава тази нова специална виза само за територията на Столична община следва да се помисли за облекчаване на процедурите по изменение на плановете за регулация, когато се променя само предназначението на урегулираните поземлени имоти. Възможността по предложения в т. 1 и 2 начин с визи да се променят предвижданията на плановете за регулация и за застрояване вероятно ще създаде проблеми в практиката по поддържането на архивите по чл. 5, ал. 5 от ЗУТ и по осигуряване на информираност на заинтересуваните лица и обществеността от промените, осигурявани чрез задължението по чл. 128, ал. 2 от ЗУТ.

2.11.1.2. С предложената нова т. 3 се дерогират за Столична община изискванията на чл. 19 от ЗУТ за минимална повърхност и лице на урегулираните поземлени имоти за ниско жилищно застрояване. Подобно предложение ще има както устройствени, така и вещноправни последици, свързани с прилагането на чл. 200 и 201 от ЗУТ. Вносителите следва да изяснят изследвана ли са тези последици. Във всеки случай, ако се налага ревизиране на изискванията на чл. 19 от ЗУТ, това следва да стане на национално ниво, а

не само за територията на Столична община, тъй като различията с режима в останалата част на страната ще са не само устройствени, но и вещноправни.

2.11.1.3. Предложената т. 6 представлява изменение на ОУП на СО, което беше анализирано по-горе. Подобно изменение следва да стане с осигуряване на информираност и участие на заинтересуваната общност и на местната власт, което очевидно не е направено.

2.11.2. т. 3

2.11.2.1. Дава се възможност Столичният общински съвет да допуска отклонения от параметрите на Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, без да са определени ясни критерии и граници за тези отклонения, което е правно недопустимо. Изискването за квалифицирано мнозинство не преодолява проблема.

2.11.3. т. 6

2.11.3.1. Предлага се завишаване на коефициента на интензивност на застрояване на зона Жс от 2,3 на 2,5. Предложението представлява изменение на ОУП на СО, което беше анализирано по-горе. Подобно изменение следва да стане с осигуряване на информираност и участие на заинтересуваната общност и на местната власт, което очевидно не е направено.

2.12. § 25

2.12.1. За тази преходна норма се отнася казаното по-горе в т. 2.6.1.1. Предложението следва да отпадне.

2.13. § 27

2.13.1. Предложеният преходен § 27 създава облекчен режим за промяна на терени, предназначени за озеленяване в сравнение с режима в останалата част на страната, уреден в чл. 62а от ЗУТ. Общият ред изисква обществено обсъждане, решение с квалифицирано мнозинство на общинския съвет и определен обхват на плана, което няма да важи за Столична община ако се приеме предложението. Принципно противоречи на изявленията на ръководството на Столична община за запазване и развитие на зелената система на общината.

2.14. § 28

2.14.1. Предложението следва да отпадне с оглед казаното по-горе в т. 2.11.2.1.

**С УВАЖЕНИЕ**

**инж. ИВАН БОЦКОВ**  
**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР**  
**НА КСБ**