

НАРОДНО СЪБРАНИЕ на РБ
ВХ № ПС-406-01-89
ПОЛУЧЕНО НА 11.10.2017г.

ДО
Г-Н ДИМИТЪР ГЛАВЧЕВ –
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
44-ТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ
ДО
Г-Н ИСКРЕН ВЕСЕЛИНОВ –
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ПОСТОЯННАТА
КОМИСИЯ
ПО РЕГИОНАЛНА ПОЛИТИКА, БЛА-
ГОУСТРОЙСТВО И МЕСТНО
САМОУП-РАВЛЕНИЕ НА
44-ТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

СТАНОВИЩЕ

ОТ НАЦИОНАЛНАТА АСОЦИАЦИЯ НА СТРОИТЕЛНИТЕ ПРЕДПРИЕМАЧИ

ОТНОСНО:

Проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за устройството и застрояването на Столична община (ЗИДЗУЗСО, внесен в 44-то Народно събрание на 04.10.2017 г. със сигнатура 754-01-67)

Уважаемн г-н Главчев,
Уважаемн г-н Веселинов,

Националната асоциация на строителните предприемачи в България (НАСП) обединява строителни компании, които развиват своята дейност предимно на територията на Столична община (СО). Членовете на Асоциацията са заинтересовани от развитието на нормативната уредба, свързана с упражняването на тяхната дейност и най-вече от Закона за устройството и застрояването на Столична община (ЗУЗСО) и на Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Във връзка с проекта на ЗИДЗУЗСО, становището на Асоциацията е, че се създава режим в отклонение от общия режим на ЗУТ, приложим в останалата част на страната. Наред с положителните и чисто редакционни промени, насочени към облекчаване и систематизиране на законовите текстове, проектът съдържа и правила, променящи материалната компетентност на органите по устройството на територията и съсредоточаване на по-големи правомощия при СОС и главния архитект. Освен това, прави впечатление разширяването на дискрецията на тези органи без ясни материални критерии за упражняването ѝ. Анализът на визираните текстове сочи на създаване на предпоставки за несигурност и нестабилност за реализация на инвестиционните инициативи, което съответно ще рефлектира изобщо върху стабилността на отношенията в гражданския оборот. Засилва се административният натиск на общината над инвеститорите, като се създават условия за вземане на субективни решения и корупционен натиск върху бизнеса и гражданите от една страна, а от друга се избягва персоналната отговорност за взетите решения. Някои от предложенията противоречат на общи принципи на правото, а също така засягат по недопустим начин основни права

на гражданите. Други предложения са насочени към отстраняване на последици от лошото прилагане на ЗУЗСО от Столичната общинска администрация и преодоляване на неблагоприятна за СО съдебна практика, но по правно недопустим начин.

Същевременно, проектът отразява тенденция към измняне радикално самата концепция на действащия ОУП и на ЗУЗСО. ЗУЗСО от закон, определящ правилата и нормативите за прилагане на ОУП на СО, с предложения ЗИДЗУЗСО се превръща в ЗУТ за територията на СО с процесуални и материални норми, създаващи различен режим на устройство на територията, инвестиционното проектиране и строителството от този в останалата част на страната.

От приемането на ЗУЗСО през 2007 г. заедно с общия устройствен план (ОУП) на СО, в хода на прилагането на ОУП в практиката се установиха доста проблеми, изискващи уточняване и корекции в сега действащият закон. При непрекъснато намаляващите външни инвестиции (повече от 33 % през 2016 спрямо 2015 г.), философията на предложените промени в представения проект за ЗИДЗУЗСО би трябвало да бъде изпълнение на мерките, предвидени в „План за действие с мерки, адресиращи основните проблемни области, възпрепятстващи нарастването на инвестициите“, утвърден с Решение № 617/12.08.2015 г. на Министерския съвет, приет с Решение № 411/19.05.2016 г. на Министерския съвет. За своя цел законодателят би следвало да си постави облекчаване на административните процедури и намаляване на административната тежест върху инвеститорите, като едновременно с това повишаване на институционалната и персоналната отговорност на общинските администрации и административния и съдебен контрол върху дейността им. Смятаме, че предложеният законопроект не отразява тази тенденция.

София е Столица на Република България, като в нея е съсредоточено 1/5 от населението ѝ и се намират всички държавни учреждения и голяма част от държавната собственост. Това обуславя националното значение и специфичния статут на ОУП на СО и необходимостта от ясни и обективни правила, които да са стабилни за инвеститорите и за обитателите на общината – да не се променят твърде лесно.

С предложения законопроект се променят базисни постановки, които са се установили и са одобрени след безброй обществени обсъждания на конкретни детайли, след писмени становища от всички институции, редица неправителствени организации (НПО) и отделни граждани, след приет ОВОС към ОУП 2007 г. и Екологична оценка (ЕО) и оценка за съответствие (ОС) към ОУП 2009 г. На този проект за закон следва да бъдат извършени ЕО, ОС, както и да бъде обсъден с Камарата на строителите, с Камарата на архитектите, с представители на строителния бизнес и с всички заинтересовани лица, защото текстът директно предоставя промени в пространствената част на ОУП.

В съответствие с чл.186, ал.1 от Закона за нормативните актове (ЗНА) резултатите от прилагането на нормативен акт се проверяват чрез последваща оценка на въздействието. Въз основа на проверката, ако е необходимо, се предлага отмяна, изменение или допълнение на нормативния акт. (чл.186, ал.2). Не ни е известно предложените изменения на закона да са предшествани от такава проверка, която да мотивира изменението на действащия нормативния акт.

От друга страна, новият проект за изменение на закона следва да бъде съпроводен от предварителна оценка на въздействието му, както и да се проведат обществени консултации с гражданите и юридическите лица съгласно глави втора и трета на Закона за нормативните актове (ЗНА). Оценката на въздействието гарантира, че предлаганата нормативна промяна съответства на целите на предложената или реализираната промяна в регулирането на обществените отношения.

Настояваме да бъде извършена и предварителна оценка на въздействието на този проектозакон!

Поддържахме позицията си, заявена и преди, че законодателят следва отново да помисли за начина на контрол върху ОУП и защитата на собствениците от незаконосъобразни решения на органите на власт чрез ОУП. С чл. 215, ал. 6 от ЗУГ е установена необжалваемост на ОУП, а в чл. 127, ал. 6 от ЗУГ е дадена възможност за контрол над ОУП от областния управител по реда на чл. 45 от ЗМСМА. Тази, макар и ограничена форма на контрол върху ОУП е недостъпна за ОУП на СО, тъй като той се одобрява от Министерския съвет, а не от орган на местна власт.

Считаме, че следва да се премахне нормативното ограничение за оспорване на ОУП, в отклонение от чл. 120 от Конституцията и на чл. 47, ал. 1 във връзка с чл. 17, ал. 1 от Хартата на основните права на Европейския съюз, както за СО, така и за всички общини в страната. Обръщаме внимание, че с Решение № 14/04.11.2014 г. на Конституционният съд на Република България, постановено по конституционно дело № 12/2014 г., обнародвано в ДВ брой 95/2014 г. е прието, че разпоредбата на чл. 120, ал. 2 от Конституцията на Република България дава правото на законодателя по изключение, при спазване на изискванията за съразмерност, включително задължителните за страната международни стандарти за достъп до съдебна защита, със закон да предвиди необжалваемост пред съд на изрично посочена категория административни актове, само когато това е необходимо за опазване на основите на конституционния ред или на други особено важни обществени интереси, като осигуряването на отбраната и сигурността на страната, както и осъществяването на принципите и целите на нейната външна политика. Прието е също, че с въвеждането на необжалваемост законодателят не може да изключи възможността засегнатите лица да се позовават пред съда на нищожността на административния акт. Това решение на Конституционният съд е задължително за всички.

По конкретните предложения на вносителя изразяваме следното становище:

1. Част от предложените изменения разширяват недопустимо правомощията на СОС в посока на неограничена дискреция при одобряване на конкретните параметри за даден имот в рамките на предвижданията на ОУП, като СОС винаги може да реши нещо друго, въпреки показателите, заложи в ОУП. Дискрецията (оперативната самостоятелност) следва да бъде уиращавана в установени от закона рамки. Това е възможност, предоставена от закона да се избере измежду няколко в еднаква степен законосъобразни варианта за решаване на поставения пред органа въпрос, но тези варианти са законоустановени.

Такива са: чл.166, §2а от ДР, също и новият текст в Приложението към чл.3, ал.2 относно Група жилищни устройствени зони, чл.19б във вр. с чл.19в.

1.1. чл.16б (нов) по същество представлява възпроизвеждане на отменената забележка по т.1 към Приложението по чл.3, ал.2 на ЗУЗСО. С проекта на ЗИДЗУЗСО текстът на забележката става разпоредба от основното тяло на закона. Съществената разлика между съществуващата забележка и новата норма се състои в предпоставките за изготвяне на СПН към ПУП. Действащата към момента редакция на закона предвижда изготвянето на специфични правила и нормативи (СПН) за „териториите с проблеми от екологичен, геоложки, социално-етносен и инфраструктурен характер“ като задължителен елемент на ПУП, докато с новия предложен текст се предвижда СПН да се изработват само „когато се налагат допълнителни ограничения, свързани със застрояването, по становище на съответните специализирани органи.“

Не сме съгласни с предложената редакция по следните съображения:

Този текст създава правомощие на СОС да одобрява „специфични правила и нормативи“ (СПН), които по правило се изработват заедно с ПУП за определените проблемни територии. Цитираната редакция дава основание да се приеме, че СОС ще одобрява самостоятелно посочените СПН, без да се спазва редът за приемане по чл.13, ал.2-5 от ЗУТ.

1/ Първо, няма яснота кои са визираните в нормата „територии с проблеми от екологичен, геоложки, социално-етносен и инфраструктурен характер“ – те не са дефинирани в закона, следователно не е ясно – кой ги определя и по какви критерии. Такива територии не са дефинирани и в Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. ЗУТ работи с дефиницията „Територии с особена териториалноустройствена защита“ (§5, т.5), като изрично в тази дефиниция се указва, че специфичните характеристики на териториите произтичат от норма в закон и закон урежда режима на устройство и контрол на такива територии. Същият термин се използва и в Наредба №7. Следвайки логиката на ЗУТ, въпросните територии трябва да са дефинирани. Недопустимо е територии да се определят като такива, по становище на специализираните органи. На практика цитираното общо и неясно понятие може да постави всяка една територия в позицията на „територии с проблеми от екологичен, геоложки, социално-етносен и инфраструктурен характер“. Поясняването на нормата чрез дефиниране на териториите в обхвата ѝ е от съществено значение за бъдещото прилагане на разпоредбата, защото тези територии ще са обект на ограничения при застрояването, в отклонение от ОУП. Ограниченията не може да се прилагат разширително, или ad hoc (за случая), както се подразбира от редакцията на разпоредбата. Според нас е задължително да се даде дефиниция в ДР за териториите в обхвата на нормата. Това ще рефлектира върху материалната компетентност на органа, одобряващ СПН.

2/ В противоречие с АПК е предложението - „по становище на съответните специализирани органи“ да се определя кога се налагат допълнителни ограничения на застрояването. Случаите, в които при провеждане на административно производство се изисква съгласието или мнението на друг орган, са изчерпателно посочени в закон (чл.53, ал.1 АПК). Противопоставяме се на предвиденото - произволни становища да се превръщат в основание за налагане на ограничения в строителството. Освен това, преценката за допълнителни ограничения, свързани със застрояването, е в рамките на преценката на органа, одобряващ плана, тя не може да се извършва от специализирани органи.

Бихме искали да се запознаем с текста на специфичните изисквания към устройствените параметри, за които е предвидено да са в табличен вид съгласно чл.16б, ал.2. Към момента няма яснота дали такива са изготвени.

3/ Принципно се придържаме към концепцията на чл.1 от ЗУЗСО, според която специфичните правила и нормативи за устройството и застрояването на София се съдържат в самия ЗУЗСО. Считаме, че СПН за София следва да се съдържат в текстовете на самия закон или приложението към него, в ОУП и неговите части. Не подкрепяме тенденцията, очертаваща се в ЗИДЗУЗСО, въпреки наличните СПН в самия закон, да се приемат нови СПН, с които се въвеждат допълнителни отклонения и ограничения.

Отделно от това, чл.13 ЗУТ регламентира режима на приемане на СПН, с които се допускат отклонения от правилата и нормативите за устройство на териториите. Това става само в посочените случаи, по определен ред, от органи с определена

компетентност. СПН се приемат от Националния експертен съвет по предложение на органа, компетентен да одобри плана. Решенията на съвета се одобряват от Министъра на РРБ. След произнасянето на тези органи СПН се одобряват от компетентния орган едновременно с одобряването на плана и стават неразделна част от него. Редът на ЗУТ е задължителен за СОС при приемането на СПН. Възразяваме срещу създаването на ред, в който СОС разширява преценката си кога да ограничава строителството в определени територии, без спазване на визирания ред за цялата страна – чл.13 ЗУТ. За избягване на неяснота в тази посока, текстът се нуждае от прецизиране чрез препратка.

1.2. Особено обезпокоителен за членовете на нашата Асоциация е § 2а от проекта на ЗИДЗУЗСО. С предложени нов текст се дава възможност на Столичния общински съвет по свое усмотрение да одобрява подробни устройствени планове в отклонение от устройствените показатели на Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО за запазване на съществуващи към датата на влизане в сила на този закон недвижими културни ценности или спортни обекти. Това противоречи на общи принципи на правото. Недопустимо е да се дава възможност на административен орган да издава индивидуални административни актове в отклонение от законоустановени норми изобщо, а в случая дори и не са посочени обективни критерии за предела на неговите компетенции в това отношение. Предложението създава предпоставка за административен произвол и корупционни практики и води до правна нестабилност в регулираните отношения и в гражданския оборот. То не кореспондира с режима за опазване на недвижимите културни ценности при одобряване на планове съгласно ЗУТ и Закона за културното наследство. Считаме, че не следва да бъде запазено. Очевидно в ОУП има пропуски за визираните в текста обекти, но те не могат да бъдат преодоляни по този начин.

1.3. Разширение на правомощията на СОС предвижда и новият текст в Приложението към чл.3, ал.2 на ЗУЗСО - относно режима на „Група жилищни устройствени зони“, който гласи:

„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.“

Противопоставяме се да се извършва „конкретизиране със схема“ на пределно допустими стойности на устройствени показатели, за посочените зони, в границите по Приложението. Визираната „схема“ представлява нов акт между ПУП и ОУП, с който СОС ще определя параметрите за имоти в посочените зони. „Схемата“ притежава белезите на индивидуален административен акт, което води до усложняване на инвестиционния процес с още едно административно производство – по издаване на „схемата“. Освен това обаче, този индивидуален административен акт подлежи на двуинстанционен съдебен контрол за законосъобразност, в съответствие с чл.215 от ЗУТ (по общо правила на чл.120, ал.2 от Конституцията). Това често ще се случва след приключила съдебна проверка на ПУП-а, също на две съдебни инстанции.

До приемане на въпросната схема изобщо няма да е ясно за бизнеса и гражданите какво застрояване може да бъде разрешено, тъй като това ще зависи от бъдещо решение на общинския съвет. Такъв текст създава предпоставка за пълен субективизъм и корупционна практика при определяне на конкретните параметри за даден имот. 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 може да им наложи каквито си иска ограничения.

Много важен е и въпросът за приетите до момента планове - липсата на „схема“ за конкретизиране на пределно допустимите стойности на устройствените показатели дали ще се приема като противоречие с разпоредбите на ЗИДЗУЗСО? Въпросът има сериозно значение и последици с оглед втората преходна разпоредба на ЗИДЗУЗСО, уреждаща несъответствието на влезлите в сила и одобрените планове с разпоредбите на новия ЗИДЗУЗСО. Отговорът следва да е положителен, защото „схемата“ е предвидена като задължителна за посочените зони. При такова разбиране, би се наложило изменение на влезлите в сила и одобрените ПУП-ове, с цел съобразяването им с изискващата се „схема“.

Категорично настояваме този текст да отпадне. Не е ясно кое налага необходимостта от въвеждане на посочените „схеми“ за конкретизиране на параметрите на застрояване изобщо, след като съобразно чл.108, ал.1 от ЗУТ подробните устройствени планове конкретизират устройството и застрояването на териториите, в съответствие с предвижданията на ОУП. Отделно, систематическото място на този текст не следва да е в Приложението към чл.3 – предвид значението на предвидения с него акт. Нормата е неясна. Всяка неяснота създава опасност от административен произвол и превратно тълкуване и прилагане на закона.

1.4. Относно предложения текст на чл.19б във връзка с чл.19в (нови): С новия чл.19в на ЗИДЗУЗСО е предвидено, че за сградите с височина над 75 метра подробните устройствени планове включват задължително изготвянето на РУП (ал.1). Предвидено е подробните устройствени планове по ал. 1 да се одобряват от СОС. Смятаме, че критерият височина на сградите не обосновава създаване на специална компетентност в полза на СОС за одобряване на ПУП и РУП при изграждане на сгради с посочената височина, в отклонение от общия ред.

2. Съществени промени от проекта са свързани със зелената система на общината в частта на жилищните комплекси. В тази връзка се въвеждат нови дефиниции за „междублоково пространство“ и „зелена система“.

2.1. Принципно нова концепция за промяна на предназначението на имоти от зелената система се въвежда с изменението на чл.11 от ЗУЗСО.

На първо място, предвижда се възможност да се променя предназначението на устройствените зони и самостоятелните терени от зелената система – не само в друг вид в рамките на зелената система (по чл.10, ал.1 от ЗУЗСО), но също и в „*предназначение, допустимо в тези зони и терени*“ (чл.11, ал.1 in fine от ЗУЗСО). Предложеният текст съдържа неяснота относно това кое предназначение, извън зелената система, се счита за „допустимо“ в тези зони и терени. Както посочихме, неяснотата създава предпоставки за превратно тълкуване и неправилно приложение на закона.

На второ място и по-важно, допуска се - подробни устройствени планове, предвиждащи урегулирани поземлени имоти с предназначение за озеленяване, които съгласно предвижданията на ОУП попадат в устройствени зони, извън зелената система (посочените в чл. 10, ал. 1), да могат се изменят при спазване изискванията на чл. 103, ал. 4 ЗУТ. Разбираме това като възможност - имот, предвиден с ПУП за озеленяване, ако съгласно ОУП попада в друга устройствена зона, извън зелената система по чл.10, ал.1 ЗУЗСО, да може да се промени в съответствие с предвиденото за

него с ОУП, т.е. предназначение извън зелената система. Изменението на ПУП не е допустимо след становище на общинските органи по озеленяване, че мероприятието не е реализирано. Предложената промяна в режима е в пряко противоречие с чл.62а от ЗУТ, която забранява промяна на предназначението на озеленени площи, независимо дали са реализирани или не. Създава се дисхармония в законодателството – между ЗУТ и ЗУЗСО. Приоритет при прилагането ще има ЗУЗСО в качеството му на специален закон (което е дискусивно, предвид разпоредбата на §23, ал.1 от ЗР на ЗУТ, даваща приоритет на ЗУТ). В заключение - чрез повата уредба на чл.11, ал.1 и 3 ЗУЗСО се дерогира разпоредбата на чл. 62а от ЗУТ, с което се дава пълна свобода за промяна на предназначението на терени, отредени с функция „за озеленяване“ в Столична община за разлика от останалите общини в Република България, където процедурата за това остава значително по-сложна с оглед опазване на зелените системи на населените места. Този смисъл на предложената норма противоречи на прокламираните от ръководството на Столична община цели за опазване и развитие на зелената система на общината и за създаване на „зелен град“.

2.2. С чл.12 се изменя режимът на допустимите временни строежи в незастроени имоти в зелената система, като отпада възможността за изграждане на атракционни и обектите за обслужване на посетители. Не е предвидена ПЗР по въпроса каква е съдбата на съществуващите атракционни и обекти за обслужване на посетители, което следва да се уреди.

2.3. Предвиден е нов текст за междублоковите пространства в Приложението към чл.3, ал.2, на ред 2 – за Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване, който гласи, че: *„Реализираните в междублоковите пространства озеленени площи се урегулират за широко обществено ползване, като не се държи сметка за спазване нормативите за определяне на прилежащия терен (урегулиран поземлен имот) на съществуващи сгради при реструктуриране на жилищни комплекси.“*

Противопоставяме се на това предложение със следните съображения:

То обрича всички собственици на имоти, възстановени в междублокови пространства – основно в случаи на реституция, на невъзможност да използват и застроят имотите си. Разпоредбата ще има като косвена последица вещноправен ефект, защото имотите се предназначават (урегулират) за широко обществено ползване. Това предпоставя отчуждаването им от общината. В тази връзка е налице дисхармония между чл.61, ал.2 от ЗУТ и ЗИДЗУЗСО, предвид това, че в ЗУТ са изчерпателно изброени имотите за широко обществено ползване, но озеленените площи в междублоковите пространства не попадат сред тях (чл.205, т.3 вр.с чл.61, ал.2 ЗУТ). Налага се прецизиране на закона с оглед ангажиментите на общината да отчужди въпросните имоти.

Предложението не държи сметка и за това, че за някои имоти в междублоковите пространства има влезли в сила планове, потвърдени със съдебни решения. При възстановяването на имотите съдът е съобразил нормативите за определяне на прилежащия терен и е приел за възможно възстановяването им, с оглед реализираните мероприятия в жилищните комплекси. Недопустимо е при това положение, да се връщат имотите към същите мероприятия, чиято реализация съдът е оценил като ирелевантна за правата на гражданите. В случая се стабилизира фактическо положение – като се дава предимство на „реализираните“ озеленени площи в междублоковите пространства, без да се държи сметка за статута им съгласно влязъл в сила ПУП, често потвърден от съда. По този начин недопустимо се игнорира действието на

административни актове за сметка на статуквото в междублоковите пространства, като в основа на това разрешение считаме, че стоят популистки съображения.

Позволяваме си да изразим, че за реституираните имоти, тази норма ще бъде вид втора „национализация“. Такава разпоредба ще създаде основание за претенции пред Европейския съд за правата на човека относно отнемане на възстановената собственост. Според нас, предложението засяга по недопустим начин правото на собственост, което е неприкосновено и е гарантирано от Конституцията. В случая не е налице обществен интерес, с по-висок интензитет на защита, който да оправдава засягането на правото на собственост по визириания начин, още повече, както споменахме, в повечето случаи ще се касае за имоти, чиято собственост е призната по реституцията след дълги години на съдебни дела.

Не намираме за оправдано да се посяга към собствеността на имотите в междублоковите пространства при условие, че има норми за прилежащи площи към жилищните блокове в жилищните комплекси (Наредба №7/2003г.). Към момента не са изработени от СО изискванията се съгласно чл. 4 от Закона за управление на етажната собственост схеми на прилежащите площи към жилищните блокове в жилищните комплекси. СО не е изпълнила своите наредби за картотскиране на високата и ценна растителност и съответно, да са ясни тези озеленени площи по местонахождение и площ. Не считаме за оправдано да се въвежда отклонение от действащия режим по чл.22 от ЗУТ за територията на София.

3. Разпоредбата на §1а от ДР няма самостоятелно значение, защото кметът няма правомощия по ЗУЗСО, извън издаването на наказателни постановления по чл.22, ал.1 ЗУЗСО, като в самата разпоредба се предвижда, че правомощията му могат да се делегират. Що се касае до другото правомощие на кмета – за проверка на възстановените имоти в рамките на изтеклия срок след влизането в сила на ЗУЗСО (§6 ПЗР), този срок отдавна е изтекъл и едва ли обосновава самостоятелна разпоредба за делегиране на правомощия от кмета по този закон.

4. Преурежда се режимът на устройствена зона „Смф“.

4.1. Обособяват се три подгрупи Смф вместо предишните две – при действащия закон са: Смф1 - с високи параметри на застрояване и общата Смф2. С изменението се запазва общата Смф, отпада Смф1 с високи параметри, на нейно място се появява със същия индекс Смф1 със занижени параметри, и трета, нова Смф2 - предимно за околорадския район. По този начин се унифицира текстовата част на чл.9 ЗУЗСО с Приложението по чл.3, ал.2. „Смф“ става една от подгрупите, вече не е обобщителният индекс за цялата група смесени многофункционални устройствени зони.

В Приложението по чл.3, ал.2 също има изменения – въведена е кота корниз 75м за Смф и увеличаване до 50% на площите с жилищно предназначение от общата РЗП на всяка сграда в УПИ за Смф2.

5. Съществени промени са предвидени и в режима на устройствената зона Ц1 на новия делови център.

Новият текст на чл.9, ал.2 променя концептуално устройството на зона Ц1 на новия делови център в две посоки: въвежда се правило, че параметрите за застрояване ще се определят винаги с ПУП, включващ и РУП. За сравнение – действащата уредба в чл.9, ал.6 ЗУЗСО освобождава възложителите от изготвяне на РУП - при разрешаване на ново строителство, при пристрояване и надстрояване на съществуващи сгради в зоната на новия делови център. С изменението е предвидено чл.9, ал.6 да отпадне. В резултат от това – във всички случаи на строителство в зона Ц1 ще се прави и РУП,

като с ПУП и РУП ще се определят параметрите на застрояването. Не е ясно кое налага усложняване на процедурата по одобряване на плановете за зона Ц1.

Другата новост е създаване на уредба за УПИ с лице към първостепенната улична мрежа от II-ри и III-ти клас в зоната на новия делови център Ц1. Застрояването на тези имоти ще се извършва въз основа на подробни устройствени планове, изготвени на базата на обемно-устройствени прочвания в обхват, минимум „лицето“ на един квартал, придружени от СПН за прилагането на плана.

Във връзка с предвидената компетентност на СОС да одобрява СПН за прилагането на ПУП за визираните имоти в зоната Ц1, изразяваме съображение, че тази норма не може да изключи реда за одобряване на СПН съгласно чл.13, ал.3-6 ЗУТ, предвиждащ одобрение от НЕСУТ и утвърждаване от министъра на РРБ. Колебание в посока, че се установява самостоятелна компетентност на СОС за одобряване на СПН за зона Ц1, в отклонение от общия ред, създава използваният в повиканата уредба израз „одобряване“ от СОС на СПН, на мястото на досегашния „определени от СОС“. (Действително, чл.13, ал.3 ЗУТ предвижда, че планът се одобрява от органа, одобряващ плана, но при спазване реда и компетентността на органите по чл.13 ЗУТ).

Намираме за положително отпадането на изискването да се изготвят СПН за прилагането на всички ПУП-ове за цялата зона на деловия център. (В известна степен, подлагаме този извод на съмнение, доколкото препратка в чл.9, ал.4 е към ал.3 ЗИДЗУСО, т.е. би трябвало да касае само УПИ с лице към първостепенната улична мрежа от II-ри и III-ти клас в зона Ц1. Същевременно обекти на културно-историческото наследство има в цялата зона на новия делови център Ц1, което изисква изготвяне на прочвания и СПН).

6. С изменението на чл.15 ЗИДЗУСО се удължава срока за започване на „усвояване по ново предназначение“ на териториите за далекоперспективно развитие до 2025 година. Това забавя инвестиционния процес в посочените терени.

7. Считаме, че чл.19б следва да отпадне от проекта. Той по същество представлява развитие на т. 3 към таблицата на Приложениято към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, според която „сградите с обществено предназначение в строителните граници на град София, попадащи в комплексните градски центрове от първо до трето ниво, нямат ограничения по отношение на височината, но при спазване на изискуемите отстояния от жилищни сгради, детски и болнични заведения и училища“. Графичната част и графичните приложения на ОУП не са прецизни по отношение на границите на комплексните градски центрове. Този недостатък може да се отстрани само с изменение на ОУП. Тъй като даже не е започнало такова, нормата следва да отпадне и отношенията да се уреждат по общия ред.

8. С § 16 се въвежда ново изискване - за разрешаване на определени строежи да се извършва „доказване на транспортно-комуникационното обезпечаване на територията въз основа на анализ и симулация на транспортното обслужване с отчитане на съществуващия и бъдещия трафик в достатъчен за обслужването обхват“, въз основа на наредба на СОС. Намираме принципно това предложение за правилно. Неоправдано е да е само за територията на Столична община. Наредбата следва да определя максимално допустими нива на транспортно натоварване, което обаче, според нас, следва да се направи със закон или с акт на Министерски съвет, а не с наредба на общинския съвет.

9. Промените в чл. 17, ал.2 от ЗУЗСО относно началната дата на сроковете за отчуждаване са адекватни и приемливи.

С чл. 17а се предвижда Столичният общински съвет да приеме наредба за градската среда с правила и нормативи за облика на сградите и на архитектурните ансамбли. Предложението е принципно приемливо. Очакваме да се запознаем с подготвени текстове на наредбата.

10. Възражаваме срещу редакцията, предложена за § от ПЗР :

§ ... Влезлите в сила или одобрените до датата на влизане в сила на този закон подробни устройствени планове за територията на Столичната община, които предвиждат свързано застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота и които са приложени по смисъла на Закона за устройство на територията, запазват действието си за неприложената си част, независимо че противоречат на устройствените показатели на Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столична община, когато се налага покриване на изградени срещуположни калканни стени.

Думата „срещуположни“ следва да отпадне. Целта на закона е да се обхванат широк кръг от хипотези, а с редакция на текста се ограничава закона и не обхваща всички случаи на застрояване в комплекси, каквато трябва да е целта. Строителството в такива имоти може да се реализира само чрез изменение на плана, а това ще доведе до случаи, в които ще бъде невъзможно да се одобри плана поради съгласието на огромен заинтересован брой лица. Процедурата за изменение и одобрение на плановете се усложнява прекалено много, което ще доведе до отказ на реализиране на инвестиционни намерения.

11. Новата алинея 5 на чл.21 от ЗУЗСО е добре да се прецизира, че се отнася за случаите на доброволно премахване на сгради, и не касае хипотезите по чл.195 и чл.196 от ЗУТ, когато премахването се извършва в изпълнение на административен акт.

12. Новият §1, ал.1 от ДР на ЗУТ създава двусмислие за случаите, в които се дължи доплащане при превишаване на допустимите устройствени показатели (за сравнение втората алинея на §1 е уточнена, че се отнася за случаите по чл.16в ЗИДЗУЗСО). Разпоредбата не следва да оставя впечатление, че създава механизъм за амнистиране на незаконни строежи – при превишаване на показателите за плътност и интензивност, чрез заплащане на трикратен размер на дължимата такса за РС.

13. Съществено изменение е предложено в Приложението към чл.3, ал.2, където се създава текст, уреждащ допускане на промяна на предназначението на имоти в урбанизираните територии въз основа на виза за проектиране, без промяна на ПУП. Към момента малка част от текста се съдържа в Приложението към чл.3, ал.2, като се отнася само за Група жилищни устройствени зони. В предложението изменение текстът е доразвит в няколко посоки и е придобил следната редакция:

„Допуска се промяна на предназначението, определено с подробния устройствен план (ПУП) за определени урегулирани поземлени имоти (УПИ) от жилищни в нежилищни и от нежилищни в нежилищни, без да се изисква изменение на ПУП. В тези случаи предназначението на бъдещите сгради се конкретизира с визата за проектиране, която се съобщава на заинтересованите лица.“

Първото съществено изменение е, че цитираният запис, (заедно с още няколко текста в Приложението) излиза „пред скоби“ и се предвижда да важи за всички Урбанизирани зони (а не само за Група жилищни устройствени зони, както е сега). Тази редакция е неприемлива за нас по следните съображения:

- **В разпоредбата не се съдържат материални критерии за извършване на промяна на предназначението** – за кои имоти, при какви предпоставки и за каква смяна на предназначението е допустим новият ред. Напълно неопределени са критериите, при които ще се допуска промяната на предназначението. Доколкото новият текст е систематично поставен за всички урбанизирани територии, то следва да се приеме, че ще важи за всички случаи на промяна на предназначението *от жилищни в нежилищни и от нежилищни в нежилищни*.

- **По правило визата представлява копие (извадка) от действащ подробен устройствен план**, и не бива да се превръща в средство за изменение на плана чрез промяна на предназначението му или за заобикаляне на закона по отношение установения ред за изменение на ПУП.

- **Пряка последица от предлаганото изменение е промяната в материалната компетентност на органите в случаите на изменение предназначението на имотите**. След като изменението на предназначението на имотите ще се извършва чрез виза за проектиране, (вместо чрез изменение на ПУП), компетентен да одобрява измененията ще бъде главният архитект, вместо кмета. Предложението води до концентрация на правомощията по изменението на плановете в ръцете на главния архитект, по отношение на всички видове урбанизирани територии в София.

- **Описаният ред, разписан в Приложението по чл.3, ал.2 на ЗУЗСО е в несъответствие с общия режим по ЗУТ.**

- **Не е уточнен кръгът на заинтересованите лица, на които се съобщава визата – това следва да са посочените в чл.131 ЗУТ.**

В заключение считаме, че с предложеното изменение се създава дисхармония в законодателството ни – между ЗУТ и ЗУЗСО, като за едни и същи производства се предвиждат различни органи и ред в двата закона. Това води до обърканост, неправилно или произволно прилагане на закона, което не съответства на целта на ЗУЗСО за създаване на по-стриктни норми и по-високи гаранции за защита на обществения интерес при прилагането на ОУП.

Следващото изменение, което се предвижда да важи за всички Урбанизирани зони (а не само за Група жилищни устройствени зони, както е сега) гласи: *„Допуска се промяна в характера на застрояване от високо в средно или ниско и от средно в ниско при свободно разположени в урегулирания поземлен имот сгради. В тези случаи характерът на застрояване на бъдещите сгради се конкретизира с визата за проектиране.“* Това предложение също не може да бъде подкрепено, защото не е ясно при какви условия се допуска намаляването на височината на предвиденото застрояване.

Що се касае до новия текст в Приложението по чл.3, ал.2 на ЗУЗСО, който гласи, че: *„При урегулиране на поземлени имоти за ниско жилищно застрояване, свободно или свързано в два имота, размерите на УПИ (лице и повърхност) се определят с подробния устройствен план“*, той не съдържа ново правило спрямо общия режим по ЗУТ (вероятно е свързан с отпадането на минималните размери за

лице и повърхност от ред 6 – „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“).

Уважаеми г-н Главчев,
Уважаеми г-н Веселинов,

моля да съобразите изложените съображения и да преразгледате предложените текстове. Проектът на ЗИДЗУЗСО е неприемлив и правно недопустим в посочените части, което налага той да бъде съществено преработен. Настояваме да бъдат изпълнени процедурите по Закона за нормативните актове по изготвяне на последваща оценка за въздействието на ЗУЗСО в настоящата му редакция, за да се установи в съответствие със ЗНА необходими ли са предвижданите промени, както и да се извършат обществени консултации и предварителна оценка за въздействието на проекта ЗИДЗУЗСО, въз основа на комплексен експертен анализ и данни.

