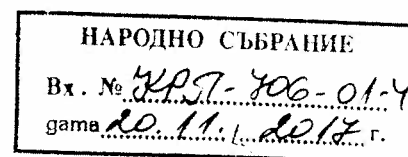


БЪЛГАРСКА АСОЦИАЦИЯ НА АРХИТЕКТИТЕ И ИНЖЕНЕРИТЕ КОНСУЛТАНТИ – БААИК



ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА КОМИСИЯТА
ПО РЕГИОНАЛНА ПОЛИТИКА,
БЛАГОУСТРОЙСТВО И
МЕСТНО САМОУПРАВЛЕНИЕ
Г-Н ИСКРЕН ВЕСЕЛИНОВ

М.з. № 142/17.11.
2017г.



Относно: Проект на Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство и застрояване на Столична община.

УВАЖАЕМИ Г-Н ВЕСЕЛИНОВ,

Смятаме, че ОУП на СО има нужда от прецизиране и допълване при спазване на общата концепция за обемно-пространствено развитие на СО.

Голяма част от предложените текстове са обусловени от желанието да се преодолеят установени лоши практики, породени от несъвършенства на действащото законодателство и нормативна база. Очевидни са намеренията за оптимизация на действащата нормативна уредба, както и подобряване на прилагането ѝ. Като цяло следва да се подкрепят подобни намерения и да се работи в тази посока.

Предлагат се съществени и целесъобразни промени в правилата за устройствено планиране само на територията на СО, като например издаване на нов вид визи за проектиране, различен режим за застрояване на ъгловите УПИ, различен режим за промяна на предназначението на части от зелената система, различен режим за преценка на транспортната натовареност за територията, нов начин за промяна на предназначението на земеделските земи, на прилагане на планове за реструктуриране на жилищни комплекси, допускане на временни строежи и други, въпреки че част от тези предложения представляват корекция на действащи към момента други закони и нормативи, а това са ЗУТ, Наредби към ЗУТ, ОУП на СО и др.

По представения законопроект, изразяваме следното становище:

На първо място считаме, че измененията на ОУП на СО, следва да се процедира при спазване на конституционните разпоредби и специалните норми на ЗУТ. В тази посока законопроект, следва да създаде законовата рамка, при която ще се измени устойчивия план, а самото изменение на ОУП, следва да се извърши по реда на чл. 127, ал. 8 от ЗУТ.

На следващо място ОУП спазва границите установени с влезлите в закона сила ПУП- планове за регулация и/или застрояване на отделните имоти (единици) предмет на устройствените схеми и планове.

Основен момент, свързан с настоящото състояние на транспортно-комуникационното обслужване в столична община и засиления трафик е и предложението да се проучва и анализира на настоящия и бъдещия трафик.

Положителна е стъпката за регламентирани на зони с нова височина на застрояване, съобразно приетия ОУП на СО в централната част на гр. София, съобразени с релефа и географските дадености на столицата и основните транспортно-комуникационни коридори. Това няма да доведе до затруднения и е свързано със създаването на европейски облик на столицата, като акцента е именно в централните градски части.

Относно имоти разположени ъглово и на свързаното застрояване, считаме че не следва да има нови ограничения в устройствените показатели. Това е породено и от факта, че съществуват множество регламенти: за застрояване до кога корниз спрямо прилежащия терен, ситуирано към регулацията спрямо съседните имоти, изискванията за една трета, разстояния до нея и определяне на височината на застрояването, спрямо разстоянието до сгради, ситуирани през улици и др.

Относно процедурата за разглеждането и одобряването на инвестиционните проекти за сградите с по-големи височини (над 75м.), участието на представители на неправителствени организации, на ниво обществено мнение е положително. Считаме, че тези организации следва да са професионално ориентирани в областта на строителството – КАБ, САБ, КИИП, БААИК, КСБ и др. Участието на тези представители е гарант за прозрачност и обективност.

Посредством ОУП, като основна цел следва да се разработи по-добра зелена система в Столична община. Това е особено необходимо в комплексното жилищно застрояване.

Положителен момент е и налагането на мораториум от 5 години, който забранява изменението на характера на застрояването в териториите, предвиждащи комплексно застрояване.

Всички тези текстове имат своята логика и практическа обосновка, но считаме че надхвърлят категорията на специални устройствени правила, имащи за цел да допълнят и конкретизират ОУП на СО. Отделни предложения променят действащи норми от ЗУТ, както и други закони и нормативни актове, действащи на територията на цялата страна.

Предложените в проектозакона текстове следва да се анализират и селектират по отношение на действащите закони и нормативи от националното законодателство към които се отнасят. На база това да се изготвят и процедират промени на съответните закони и нормативи в контекста на общото законодателство, действащо за цялата

страна. Към закона за промяна на ЗУЗСО да се предложат само тези текстове, които се отнасят пряко към прилагането на ОУП на СО.

Приемането на законопроекта на национално ниво ще е съществена стъпка в усъвършенстване на законодателството регулиращо устройственото планиране и застрояване, както и инвестиционното проектиране за територията на цялата страна.