



ЧРЕЗ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА НАРОДНОТО
СЪБРАНИЕ

ДО Г-Н ИСКРЕН ВЕСЕЛИНОВ, ПРЕДСЕДАТЕЛ
НА КОМИСИЯТА ПО РЕГИОНАЛНА
ПОЛИТИКА, БЛАГОУСТРОЙСТВО И МЕСТНО
САМОУПРАВЛЕНИЕ КЪМ 44-ТОТО
НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

ОТ НАЦИОНАЛНАТА АСОЦИАЦИЯ НА
СТРОИТЕЛНИТЕ ПРЕДПРИЕМАЧИ (НАСП),
представявана от Председателя Георги
Шопов,

Относно изменение на редакции на
текстове на ЗИД ЗУЗСО, внесен в НС с
вх.№754-01-67/04.10.2017г.

УВАЖАЕМИ Г-Н ВЕСЕЛИНОВ,

С настоящото представяме на Вашето внимание и на председателствата от Вас Комисия по регионална политика, благоустройство и местно самоуправление към 44-тото Народно събрание, предложенията на Националната асоциация на строителните предприемачи за изменения на **редакциите на текстове на чл.16г, ал.1 (§11), чл. 18а (§15), §26** от внесения с вх.№754-01-67/04.10.2017г. в НС Законопроект за изменение и допълнение на Закона за устройството и застрояването на Столична община, приет на първо четене на 11.01.2018година. Моля същите да бъдат разгледани и взети предвид в заседанията на водещата комисия преди внасяне на законопроекта за второ четене и гласуване:

Предложение за редакция на чл.16г, ал.1 (§11):

„чл.16г. (1) В ъгловите урегулирани поземлени имоти със свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии плътността на застрояването не се ограничава и се допуска превишаване на интензивността на застрояване, както следва:

1. В урегулирани поземлени имоти с площ до 500 квадратни метра – до 3,5 пъти над допустимата интензивност на застрояване;
2. В урегулирани поземлени имоти с площ до 1500 квадратни метра – до 1,75 пъти над допустимата интензивност на застрояване;
3. В урегулирани поземлени имоти с площ до 3000 квадратни метра – до 1,4 пъти над допустимата интензивност на застрояване;
4. В урегулирани поземлени имоти с площ над 3000 квадратни метра – до 1,2 пъти над допустимата интензивност на застрояване.“

Предложение за редакция на чл. 18а (§15):

„Чл. 18а. При строителството на нови сгради с разгърната застроена площ над 5 000 квадратни метра, с инвестиционния проект се осигуряват места за разполагане на съоръжения за разделно събиране на отпадъци, с изключение на случаите, когато на разстояние до 200 метра от новостроящата се сграда са предвидени съоръжения за разделно събиране на отпадъци.“

Предложение на редакция на §26:

„§26. 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 **два или повече** урегулирани поземлени имота и които са приложени по смисъла на Закона за устройство па 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 калканни стени.“

МОТИВИ ЗА ПРЕДЛОЖЕНИТЕ РЕДАКЦИИ:

Към чл.16г, ал.1 (§11):

Идеята на предложената от нас редакция е да отпадне предвиденото в чл.16г, ал.1 от внесения законопроект ограничение относно площта на урегулираните поземлени имоти (УПИ) - до 500 кв.м, като максимален размер на УПИ, за които да бъде допустимо плътността и

интензивността на застрояване да не се ограничават. Считаме, че въведеният от вносителя горен праг относно площта на имотите - до 500 кв.м, няма да постигне преследваната цел, а именно – да се предотврати появата на високи кули с неестетическо позициониране в ъгловите парцели. Нещо повече, считаме, че този текст би стимулирал изкуственото раздробяване на имотите за постигане на ъглови УПИ по 500 кв. м с цел използване на „привилегията“, съдържаща се в разпоредбата. Това, от своя страна, би довело до появата на високи кули без ограничение на височината за зона „СМФ“. Последните ще стоят още по - неестествено в силуета на улиците, защото ще бъдат тесни (заради малката площ на УПИ) и високи (поради липса на ограничение на интензивността на застрояване).

Същевременно, ако се въведе правило за еднаква интензивност на застрояване за всички УПИ над 500 кв. м, това би довело до по - ниска етажност в средния парцел спрямо съседните му, което като краен резултат пак би направило силуета на улиците неестествен и назъбен. Последното се обуславя от обстоятелството, че при свързано застрояване в три УПИ плътността в средния е винаги по – голяма от прилежащите му. Тогава, при еднаква етажност на трите УПИ, ще се стигне до дисбаланс и по-конкретно до по – голяма интензивност на застрояване в средния УПИ. По тази причина, въпросът в ЗУТ е решен, като е предвидена по – голяма интензивност на застрояване именно в средния УПИ.

С оглед на тези съображения, предложението на НАСП е да се ограничи превишаването на допустимата интензивност на застрояване (Кинт) с количествен показател, като е предвидено това се извършва балансирано - в зависимост от площта на УПИ. Заложена в нашето предложение стъпка в стойностите на Кинт се определя на база планиметричното правило, че при свързано застрояване в три УПИ, плътността в средния УПИ е винаги по – голяма спрямо тази в съседните два, като стойността ѝ е във функция от размера и формата на УПИ. При определянето на числото на интензивността на застрояване сме взели под внимание и това, че не следва да се претоварва територията по начин, различен от заложените показатели съгласно ОУП. Смятаме, че с предложението ни за редакция на чл.16г в ЗУЗСО ще се предотврати „неконтролируемата“ етажност, а свързаното застрояване в описаните УПИ ще бъде планиметрично възможно, при балансирано превишаване на показателите за зоната и при съобразяване височината на околните сгради.

Към чл. 18а (§15):

Предложението за промяна на текста на чл.18а от внесенния законопроект е в посока прецизиране на случаите, в които ще се изисква доказване с инвестиционния проект на осигурени места за разделно събиране на отпадъците. Предвижда се това да става за сгради с разгърната застроена площ над 5000кв.м, когато не са налице предвидени съоръжения за разделно събиране на отпадъци на разстояние до 200 метра от новостроящата се сграда. Считаме, че с предложението от вносителя текст на §18а би се стигнало до излишно

преосигуряване на територията с места за сметосъбиране. С оглед размера на съдовете, наложени от практиката на СО, не е необходимо всяка сграда да има такива места за разполагане на съдове за сметосъбиране. За голяма част от УПИ, които са с по – малки размери или с лице под 15 м, геометрично няма да е възможно да се осигури такова място за поставяне на съдовете откъм лицето към улицата. Това, от своя страна, би довело до невъзможност за строителство в такива имоти, според предлаганата от вносителя редакция на §18а, което считаме, че не е в обществен интерес.

Към §26:

Предложението за корекция на §26 ЗИД ЗУЗСО е текстът да важи не само когато се налага припокриване на калкани в повече от два имота, а също и за случаите, когато се налага припокриване и на само един изграден калкан. В тези случаи, единствено за целите на това да се покрият изградените калканни стени – е необходимо да се допусне надвишаване на устройствените показатели за неприложената част от плана – до степен покриването на изградените калкани, независимо че ще се стигне до противоречие с действащи устройствените показатели съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО по изложените тук съображения в настоящите мотиви.

Това наше предложение е продиктувано от задължителното условие да се припокриват **съществуващите** калкани, за да не се получават познатите ни назъбени и грозни силуети по улиците. При два съседни УПИ в условията на свързано застрояване, ако в единия е била изпълнена предвидената сграда, то застрояването в другия УПИ следва (естетически и логично) да се съобрази с построеното и да покрие изградения калкан.

В хипотезата, в която след построяването на първата сграда и оформянето на първия калкан, са се променили устройствените параметри за имота в свързаното застрояване (в резултат от изменение на плана), се стига до колизия между необходимостта да се покрие съществуващия на място калкан, от една страна, а от друга – изискването да се приложат действащите параметри за имота.

При опита да се спазят едновременно и двете изисквания (покриване на калкана и застрояването в съответствие с намаления Кинт), се получава силует с т.нар. „свлечено рамо“ към другата граница на УПИ или сграда с неестествено големи етажни височини. Това би влошило силуетите по улиците и визията на целия град. До описаната хипотеза се стига не само в случая на два изградени калкана, достатъчно да има изграден и само един. В този смисъл отправяме предложение за разширяване на хипотезата на предложения от вносителя текст на §26 ЗИД ЗУЗСО в посока решаване на всички случаи на изградени калкани, в това число описаната група случаи.

С уваж