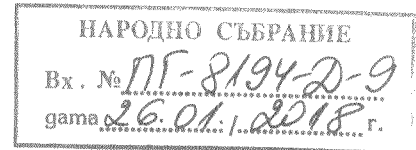


ДО Г-Н ИСКРЕН ВЕСЕЛИНОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ПОСТОЯННАТА КОМИСИЯ ПО РЕГИОНАЛНА
ПОЛИТИКА, БЛАГОУСТРОЙСТВО И МЕСТНО САМОУПРАВЛЕНИЕ
В 44-ТО НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ
kms@parliament.bg



ДО ПРЕДСЕДАТЕЛИТЕ НА ПАРЛАМЕНТАРНИТЕ ГРУПИ
В 44-ТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ
infocentre@parliament.bg

КОПИЕ ДО:
ЧЛЕНОВЕТЕ НА ПОСТОЯННАТА КОМИСИЯ ПО РЕГИОНАЛНА
ПОЛИТИКА, БЛАГОУСТРОЙСТВО И МЕСТНО САМОУПРАВЛЕНИЕ
В 44-ТО НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ
kms@parliament.bg

Уважаеми господин Веселинов,
Уважаеми народни представители,

Законопроектът за изменение и допълнение на Закона за устройство и застрояване на Столична община (ЗИД на ЗУЗСО) беше приет от Народното събрание на първо четене на 11.01.2018 г.

В срока между двете четения, изпращаме коментари и конкретни мотивирани предложения до Вас, членовете на водещата Комисия и парламентарните групи с цел разглеждането и включването им като конкретни текстове за обсъждане на второ четене.

Напомняме още веднъж искането ни за участие в обявената от г-н Веселинов работна група от народни представители, експерти, представители на неправителствени организации и бизнеса, чиято задача е обсъждане на постъпилите предложения и формулиране на подобрени текстове преди второ четене. Молим също така да бъдем уведомени навреме за сформирването на работната група, нейния състав и планиран график.

Вярваме, че работната група ще има значим принос по отношение на отстраняване на сериозни недостатъци във внесените текстове, залагащи потенциални проблеми за бъдещото устройствено развитие на столицата. По наше мнение, практическият резултат от някои предложени със Законопроекта промени ще бъде противоположен на обявените мотиви и цели, и ще нанесе трайни щети.

Най-важният закон за София трябва да е с грижа за града и хората, а не да узаконява превръщането му в източник на максимална печалба за ограничен кръг привилегировани лица.

Очакваме приемането на внесенния проект на ЗИД на ЗУЗСО, ако не отчете внесените коментари и предложения, да предизвика или засили множество негативни явления:

- да създаде нестабилност на пространствено устройственото развитие на София през следващите години, което да доведе до необратими градоустройствени процеси;
- да наложи законодателна и управленска практика за въвеждане на промени в ОУП на Столична община чрез заобикаляне на висшестоящите разпоредби на ЗУТ за обявяване, обсъждане и приемане на нов или изменен ОУП;
- да доведе до отрицателна управленска практика по фрагментиране на територията и прекомерното ѝ натоварване, поради липса на ясни и цялостни политики за

развитието ѝ и предварителни анализи за приложимостта и устойчивостта на предлаганите мерки;

- да насърчи практики за вземане на еднолични решения при определени случаи без ясни критерии и без наличие на механизъм за строг контрол;
- да допусне прекомерно натоварване на територията, поради липса на предварителни цялостни анализи за капацитета на отделни зони да понесат заложените параметри;
- да позволи София да се превърне в безличен и загърбил природното си богатство град, в който връзката с прилежащите планини – елемент от герба на столицата – бъде нарушена, включително за сметка на влошаване на качеството на въздуха.

Предложенията ни са фокусирани върху главните теми, очертани от вносителите на Законопроекта, с някои изменения и допълнения.

Оставаме на разположение за срещи и обмен на информация и материали по темата.

Молим това писмо и предложенията ни да бъдат предоставени на всички членове на Комисията и на парламентарните групи за запознаване, с цел обсъждането им по същество, преди окончателното приемане на Законопроекта в зала.

Приложения:

1. Приложение №1: Общи коментари и общи предложения по приетия на първо четене ЗИД на ЗУЗСО N. 754-01-67/2017
2. Приложение №2: предложения и мотиви за изменение и допълнение на приетия на първо четене ЗИД на ЗУЗСО N. 754-01-67/2017
3. Приложение №3: Решение на СОС № 132 от 23.02.17 г.
4. Приложение №4: Решение на СОС № 655 от 16.09.2016 г.
5. Приложение №5: Схема на реалната картина от прилагането на ЗИД на ЗУЗСО.

25.01.2018г.

С уважение:

Денница Кюранова - от името на Инициативна гражданска група, изработила предложенията, в състав:

- Общност на софийски граждански сдружения – Инициатива „Граждани за зелена София“ (ОСГС – ИГЗС). В състава на Общността са следващите 6 организации:
 - Граждански комитет „Спасение 2000“
 - Гражданско сдружение „Бели брези“
 - ИК за опазване зелените площи в кв. „Редута“
 - Сдружение за защита на район „Лозенец“
 - Сдружение „Гражданска инициатива за устойчиво развитие“
 - Съюз на специалисти по парковете и ландшафта в България
- Фондация „ЕкоОбщност“

Предложенията се подкрепят от:

- Граждански районен обществен съвет – Красно село (ГРОС)
- Фондация „Зеленика“
- Фондация "Пясъчен часовник"
- Радостина Петрова
- Български център за зелена икономика

ОБЩИ КОМЕНТАРИ И ОБЩИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

от инициативна група неправителствени граждански организации
по Законопроекта за изменение и допълнение на Закона за устройство и застрояване на Столична община (ЗИД на ЗУЗСО), внесен в Народното събрание на 04.10.2017 г. и приет на първо четене на 11.01.2018 г.

ОБЩИ КОМЕНТАРИ И ОБЩИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЗАКОНОПРОЕКТА

1. През последната година и половина широко се популяризират новата „Визия за София“, „София – зелен град“ за по-екологична среда и Докладът на арх. Ян Геел на принципа „Град за хората“. Внушава се, че именно те са в основата на бъдещото развитие на пространственото планиране и устройството на територията на столицата и това създава очаквания за скорошни конкретни стъпки по тяхната реализация. Работи се и в трите направления, но по всичко изглежда, че най-напред ще бъдат приети промените в ЗУЗСО и именно той ще определи рамката и на Визията, и на изменението на Общия устройствен план, и на всички свързани проекти.

Логиката и Решение №132 от 23.02.17 г. на СОС (приложение № 3) отреждат на Визията ролята на „документ с дългосрочно действие, който да стои най-високо в йерархията на документите по стратегическо планиране на Столична община“. Такава чакваме да я видим инормативно регламентирана, след обсъждане с експертната и заинтересованата общност, което би я направило „споделена“. Може да отнеме повече време, но ще придаде смисъл на усилията и публичните средства за изработване на Визията, ще гарантира по-качествен ОУП и, в крайна сметка, ще подобри качеството на живот в града.

Предложение 1.

Визията, „като част от процедурата по промяна на Общия устройствен план на Столична община“ (Решение на СОС № 655 от 16.09.2016 г. – приложение № 4), целта „София-зелен град“ и принципът „Град за хората“ да бъдат нормативно регламентираны като гаранция, че ще са основа на реална и последователна политика. Да бъдат точно определени взаимовръзките помежду им, както и с ОУП.

2. Към настоящия ЗИД на ЗУЗСО не са публикувани предварителен задълбочен анализ на резултатите от прилагането на действащия ЗУЗСО и анализ на качествата и недостатъците на Общия устройствен план, изработен според неговите текстове. По тази причина не е ясно кои са съществуващите проблеми и не може да се прецени дали предложеният Законопроект ги решава или няма по-скоро да създаде нови.

Предложение 2.

Предложенията за ЗИД на ЗУЗСО да бъдат предшествани и обосновани от съответните интердисциплинарни проучвания, анализи и прогнози за въздействието им върху града от социална, икономическа, екологична, транспортна,

инфраструктурна, демографска, културна и др. гледни точки и от гледна точка на сигурността и безопасността на гражданите. Основните общи препоръки в тях да залегнат в текстовете на Закона. Всички материали да бъдат публикувани като приложение към мотивите на Законопроекта.

3. Основен проблем, тясно свързан с предходната тема, са **пределно допустимите височини на сградите**, т.е. какъв силует ще има градът като краен резултат.

Публично оповестената позиция е, че промените в ЗУЗСО ще успокоят територията, ще запазят визуалната връзка с Витоша и ще ограничат апетитите за високи сгради, които предизвикват много основателни протести сред гражданите.

Схемата на височините в София - неразделна част от презентацията на ЗИД на ЗУЗСО - показва различен начин на мислене. Задаването на пределни височини за всички зони, за които досега нямаше, е безспорно крачка в правилната посока, но тя е крайно недостатъчна и не може да осигури цялостно, качествено и устойчиво решение. Принципно, **предложените височини, както и границите на териториите по схемата, са случайни, необвързани с останалите показатели на зоните в ОУП, необосновани с проучвания и неприемливи като стойности**. Не може да се постигне „град за хората“ с пренебрегване на човешкия мащаб.

- Наложихме схемата върху действащия ОУП, като оцветихме зоните Смф, Смф2, Оз1 и Оз2 (приложение № 4) - част от зоните, за които се отнасят промените, за да получим реалната картина от прилагането на ЗИД на ЗУЗСО. Появата на сгради по 75 м - 25 етажа и 125 м - 40 етажа, пръснати навсякъде из града (защото самите зони са разположени така) и наред преобладаващо в пъти по-ниско строителство, ще създаде трайно дисхармонична и неустойчива среда. Проблемът далеч не е само естетически – **всяка висока сграда променя необратимо и многостранно натоварването на околната територия**, влошава като цяло и без това некачествената жизнената среда.
- Предложените пределни **75 метра за южните квартали** (практиката доказва, че инвеститорите винаги преследват максималните показатели) по никакъв начин не се съвместяват с възприетата идея да няма високи сгради на юг, за да не **пречат на връзката с Витоша**. Площта на терените, върху които ще са допустими тези сгради, позволява строителството на стотина само в южните райони, което е драстична промяна на екологичните условия и характера на територията.
- **По Околовръстния път ще се образува плътна „китайска стена“** висока 75 от север и 15 метра от юг. Нима всички сгради няма да закрийт гледката към Витоша и да прекъснат притока на чист въздух от планината? А допускането, макар и не отсега, в самата Витоша на строителство, характерно за централен квартал, като „Долен Лозенец“, например, е още по-абсурдно и вреди както на планината, така и на града. По-щадящо би било Оз и Смф зоните да приемат височината на граничните зони с по-ниски показатели (Жм1, Жм2).
- **Централната градска част**, с установен облик и преобладаваща средна височина от 20 м, е **под натиск от няколко страни**: в нея се връзва т.нар. „делови център“ с шпалир от високи модерни сгради, а в останалата част ще възникнат

сгради от 50 м сред два пъти по-ниски. Допълнително, в ъгловите имоти под 500 кв.м, често срещани в центъра, плътността и интензивността ще бъдат неограничени. **Старият исторически център ще загуби безвъзвратно автентичния си вид**, въпреки че е защитен от Закона за културното наследство и от Плана за опазване и управление на архитектурно-историческия резерват „Сердика-Средец”.

➤ **Недоказани са двете „територии за много високо строителство” в „Люлин” и „Младост”**. Люлин планина е не по-малко ценна за града от Витоша, а редица терени от „Младост” са изключително спорни, като този с реактора на БАН.

В границите на предложените територии попадат различни, вече определени с ОУП, зони: от зелената система (Зп, Тго и Тзв), за обществено обслужване (Оо-училища, детски градини и др.), за спорт (Са1), земеделска земя (Ссб), жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване (Жм) и др. Навсякъде там ще може вече да се строи с неограничени височини, плътността и интензивността не са нормативно регламентирани и ще се решава за всеки случай поотделно (чл. 16в, ал. 1). Задължителен процент озеленяване не се споменава. **Така всички недостатъци на Смф зоните, сочени сега като лош пример, не само, че няма да бъдат премахнати, но ще се разпрострат върху нови територии.**

➤ Отделен въпрос за дискусия е дали трябва зоните Смф, Смф2, Оз1, Оз2 и т.н. в схемата, но извън строителните граници, да останат без ограничение на височината, както е предвидено.

Предложение 3.

В ЗИД на ЗУЗСО да бъдат поставени ограничения на височините за всички зони, обвързани с другите показатели. Конкретните стойности и границите на териториите, за които се отнасят, би трябвало да се определят със схема към ЗУЗСО, след проведено широко обществено обсъждане за това какъв бъдещ силует на града желаят неговите жители. Схемата да бъде приета едновременно със ЗИД на ЗУЗСО като графично приложение, а не отделно, както предвижда Законопроектът.

Предложение 4.

Решението дали да има зони за сгради с максимално допустими височини, с какви показатели, местоположение и граници, да се вземе след проведени проучвания, анализи и прогнози за натоварването, което територията може да понесе безпроблемно, и при постигнат обществен консенсус, вследствие на широка дискусия със заинтересованата общност.

Предложение 5.

Да се определят границите на „Южните територии на София” – израз, употребен в Приложението към чл. 3, ал. 2.

4. „Териториите за много високо строителство” са с граници и показатели, различни от тези в действащия ОУП, т.е. са нови зони. С въвеждането им **де факто се променя ОУП, без да е спазена законовата процедура** с всички съпътстващи дейности. Ако ЗИД на ЗУЗСО и новият ОУП се разработваха едновременно, Докладът за екологичната оценка на последния щеше да отчете екологичните последици от

промените. Сега Законопроектът изпреварва, **без предварителна екологична оценка**, и бъдещият Доклад за екологичната оценка на ОУП само ще отчете отрицателните последствия, без да може да ги промени, а ще ги узакони. В случай, че въвеждането на такива територии е необходимо, да се спази процедурата по изменение на ОУП.

Предложение 6.

Да бъде извършена екологична оценка за въздействието на ЗИД на ЗУЗСО, предвид сериозните и задължителни макропараметри, които ще наложи.

5. Споделяме становището, че **някои от предложените промени е подходящо да намерят своето място в Закона за устройство на територията.**

Член 27, ал. 3 от ЗУТ и тълкувателното писмо на МРРБ нанесоха безспорно големи вреди на града. Примерите са много, ще има и още, заради вече издадени разрешения за строеж и сега издавани нови. По наше мнение тази вратичка трябва да се затвори напълно и окончателно и в ЗУЗСО, и в ЗУТ. Промяната в ЗУТ би дала по-траен ефект с полза за цялата страна.

Предложение 7.

Предлагаме чл.16г от ЗИД на ЗУЗСО да отпадне.

Предложение 8.

Да бъде внесено предложение за ЗИД на ЗУТ за отпадане на алинея 3 от чл. 27.

6. За действително постигане на общата ни цел „София – зелен град“ и подобряване на качеството на въздуха основополагащо е **запазването на съществуващата зелена система и на възможността за нейното количествено и качествено развитие.** Проблемът е особено актуален, предвид вредата от запечатването на почвата в града, сериозният проблем с нивата на запрашеност и замърсяване на въздуха и увеличаването на ефекта на „топлинен остров“, които намаляват потенциала на територията за реакция към климатичните промени. Част от предложенията нито запазват съществуващото озеленяване, нито благоприятстват създаването на ново.

- **Понятието „зелена система“** (§ 1, т. 3) се стеснява много, като изключва всички площи „за ограничено ползване“, озеленяването в частни имоти (между които всички зелени площи - частна общинска и частна държавна собственост), както и съществуващите, но не урегулирани озеленени площи (в бившите промишлени зони и настоящи Смф зони, например).
- Озеленени площи извън зони и самостоятелни терени на зелената система, и то само за широко обществено ползване, **се допускат** с подробни устройствени планове **само като изключение и единствено по мотивирано предложение на ресорната комисия на СОС** (чл. 10, ал. 4).
- Съществен пропуск в Законопроекта е, че не става ясно дали там, където другите показатели са неограничени, ще има **минимален процент озеленяване** и какъв ще бъде той (например чл. 16в).
- Законът би трябвало да се допълни и с ясни нормативи срещу вредната тенденция за пълна подмяна с насипен слой върху изцяло бетониран парцел и с вертикално или покривно озеленяване на **задължителния процент озеленяване върху**

съществуващ естествен почвен слой. Приемаме тези съвременни начини на озеленяване единствено като допълващи, а не заместващи естествената, „жива земя“.

- **Компенсаторното озеленяване е друг важен проблем за нормативно регламентиране.** Настояваме да се прилага само след доказана невъзможност за запазване на съществуващата едра дървесна растителност, като се реализира най-напред в самия поземлен имот и в непосредствена близост, и то при **много строг и дългосрочен контрол.** В някои централни зони вече има недостиг на терени за компенсаторно озеленяване и то се извършва в отдалечени територии. Не е достатъчно някъде да има свободни терени и общият брой дърветата да се запазва или расте, нужно е да се поддържа добър баланс във всяка част от града в полза на града, а не нагаждане на озеленяването според интереса на инвеститора.
- От години системно поставяме въпроса за **отчуждаването на частни имоти, попадащи в части от зелената система - общинска и държавна собственост и компенсирането на собствениците.**
- Част от Допълнителните разпоредби на действащия ЗУЗСО, като §6, не бяха изпълнени в цялост. Необходимо е да се определят нов срок и мерки за действителното му изпълнение.

Предложение 9.

Да няма зона за строителство без задължителен процент озеленяване и частта от него за едра дървесна растителност да не може да бъде подменяна с вертикално, покривно или друг вид озеленяване.

Предложение 10.

Да се допуска компенсаторно озеленяване само след доказана невъзможност за запазване на съществуващата в поземления имот едра дървесна растителност.

7. ЗИД на ЗУСО **разширява пълномощията** на Столичния общински съвет, на Общинския експертен съвет по устройство на територията и на Постоянната комисия към СОС по околна среда, земеделие и гори, **без мотиви.** Липсва също ясна и еднозначна процедура за прилагането им, както и критерии за гарантиране законосъобразност на преценката и обосновка на решенията.

Даването на възможност за решаване на всеки случай поотделно (чл. 9, чл. 16а, чл. 16в- ал. 2, чл. 16е- ал. 2, чл. 16ж, чл. 18, ал. 2), **предпоства решения „на парче“, подменя решението по законосъобразност с решение по целесъобразност в зависимост от обстоятелствата, поощрява изключенията,** и всичкото под увеличения, вече „регламентиран“, корупционен натиск към овластения. Това е неприемливо не само за нас, но не съответства и на многократно изказаните от страна на представители на Столична община мотиви за промените.

Бихме подкрепили единствено §21 за допустими отклонения в защита на недвижими културни ценности след редакция, че не се допуска надвишаване на показателите за зоната в Приложението към чл. 3, ал. 2.

8. Наредбата за градската среда.

Макар да е обявена като тема в мотивите, градската среда присъства в Законопроекта единствено като название. **ЗИД на ЗУЗСО би трябвало да определи обхвата и основните цели на тази наредба** като, например, съобразяването на новото строителство със съществуващата градска среда по мащаб, стил, материали, и т.н.

9. С текста на § 1в на ЗИД на ЗУЗСО **самият закон легализира нарушения на заложените в него разпоредби** при условие, че се заплати тройна такса. Това е недопустим правен абсурд, който обезсмисля норматива.

25.01.2018г.

Инициативна гражданска група, изработила предложенията:

- Общност на софийски граждански сдружения – Инициатива „Граждани за зелена София“ (ОСГС – ИГЗС). В състава на Общността са следващите 6 организации:
 - Граждански комитет „Спасение 2000“
 - Гражданско сдружение „Бели брези“
 - ИК за опазване зелените площи в кв. „Редута“
 - Сдружение за защита на район „Лозенец“
 - Сдружение „Гражданска инициатива за устойчиво развитие“
 - Съюз на специалисти по парковете и ландшафта в България
- Фондация “ЕкоОбщност”

Предложенията се подкрепят от:

- Граждански районен обществен съвет – Красно село (ГРОС)
- Фондация „Зеленика“
- Фондация "Пясъчен часовник"
- Радостина Петрова
- Български център за зелена икономика

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ И МОТИВИ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ПРИЕТИЯ НА ПЪРВО
ЧЕТЕНЕ ПРОЕКТ НА ЗИД НА ЗУЗСО № 754-01-67/2017 Г.**

от инициативна група неправителствени граждански организации
по Законопроекта за изменение и допълнение на Закона за устройство и застрояване на
Столична община (ЗИД на ЗУЗСО), внесен в Народното събрание на 04.10.2017 г. и приет
на първо четене на 11.01.2018 г.

1. Създава се нов § 3а:

„§ 3а. В Раздел първи се създава се нов чл. 8а:

„Чл. 8а.

(1) *Пределно допустимите височини на сградите в зоните Ц1, Ц2, Ц3 се регулират спрямо пределната стойност на кота корниз на съществуващото застрояване и изискванията на Закона за културното наследство и на Плана за управление на историко-архитектурния резерват „Сердика-Средец*

(2) *Пределно допустимите височини на сградите в зоните Смф, Смф2, Оз1, Оз2, Пп, Пмс и Птп се определят от показателите на територията, в която попадат, съгласно схемата по § 28. Другите параметри на показатели, както и кота корниз за останалите зони, са определени в Приложението към чл. 3, ал. 2.“*

Мотиви: За обвързване на схемата с предварителните проучвания, анализи и прогнози; за избягване на високи сгради сред ниски околни; за да не надвиши натоварването на територията това, което може да понесе; за предотвратяване влошаването на качеството на средата и на конфликтни ситуации с протести на гражданите.

2. В § 4 се правят следните изменения и допълнения:

2.1. В т. 2 се правят следните изменения и допълнения:

2.1.1. Текстът на ал. 2 добива следната редакция:

„(2) Параметрите на застрояване в устройствената зона на новия делови център се определят с подробен устройствен план, придружен от специфични правила и нормативи за тяхното прилагане, включващ задължително и работен устройствен план, одобрени по реда на Закона за устройство на територията.“

Мотиви: Централната градска част е със специален статут и защита по Закона за културното наследство. Специфични правила и нормативи в този смисъл са наложителни.

2.1.2. В ал. 3 последното изречение се заличава.

2.1.3. Текстът на ал. 4 добива следната редакция:

„(4) Обемно-устройствените проучвания и изготвените въз основа на тях специфични правила и нормативи за застрояване на отделните квартали по ал. 2 и 3 се одобряват от Столичния общински съвет. За квартали, в които има обекти на културно-историческото наследство, обемно-устройственото проучване и специфичните правила и нормативи се одобряват съгласно разпоредбите на Закона за културното наследство.“

3. В § 5 се правят следните изменения и допълнения:

3.1. Т. 2, б. „в“ добива следната редакция:

„в) Т. 4 добива следната редакция:

„4. самостоятелни терени за специални зелени площи (зоопаркове, ботанически градини, градини на резиденции, разсадници, мемориални, етнографски, балнеоложки обекти и други) (Тзсп)“.

Мотиви: *Озеленяването в резиденциите „Бояна“ и „Лозенец“, например, представляват паркове със специално предназначение и начин на ползване, но са със същите качества на части от зелената система и с ползи за града като другите паркове.*

3.2. Т. 2, б. „д“ добива следната редакция:

„д) Т. 8 добива следната редакция:

„8. озеленени площи в жилищните комплекси.“

Мотиви: *Ако всички озеленени площи в жилищните комплекси са „за широко обществено ползване“, то допълнението е излишно. Ако в комплексите има и озеленени площи „за ограничено ползване“, то следва, че не са част от зелената система, нямат същата защита и за тях няма да се издадат актове за собственост.*

3.3. В т. 2, б. „е“ цифрите „9, 10, 11 и 12“ се заменят с „9, 10, 11, 12 и 13“ и се добавя нова т. 13:

„13. терени-недвижими културни ценности (Тнкц).“

Мотиви: *Историческите паркове и градини имат специален статут и режим на опазване по Закона за културното наследство и е време да станат самостоятелна категория в нормативната уредба.*

3.4. В т. 3 в предложението текст на ал. 3 накрая се добавя изречението „При определяне на процента озеленяване на жител от баланса на територията в Общия устройствен план се взема предвид само частта от зелената система в строителните граници на Столична община.“

3.5. Т. 5 добива следната редакция:

„5. Досегашната ал. 4 става ал. 6 със следната редакция:

„(6) Терени от зелената система по чл. 10 се предвиждат с подробните устройствени планове и във всички други устройствени зони от урбанизираните територии, включително в изпълнение на задължителните проценти озеленяване, съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2“.

Мотиви: *Сегашната редакция не допуска урегулирането на самостоятелни терени за озеленяване в зоните „Оз“, „Смф“, „Жм“ и т.н., като квартални градинки, например. Категорията „за широко обществено ползване“ изключва от зелената система всички озеленени площи- частна собственост, и ги лишава от защита, като отпада и задължението за издаване на актове за общинска собственост за тях.*

3.6. Т. 6 добива следната редакция:

„5. Досегашната ал. 5 става ал. 7 със следната редакция:

„(7) Предвидената с общия устройствен план и Приложението към чл. 3, ал. 2 минимална озеленена площ в устройствените зони, извън посочените в ал. 1 и ал. 2, е част от зелената система, която е за ограничено обществено ползване.“

4. В § 11 се правят следните изменения и допълнения:

4.1. Чл. 16а се заличава.

Мотиви: *Предложената правна възможност създава колизия между ЗУЗСО и ЗУТ. Смяната на предназначението следва да се извърши по процедурата за изменение на Общия устройствен план.*

4.2. В предложението чл. 16б след думата „инфраструктурен“ се добавя изразът „и културно-исторически“.

4.3. Чл. 16в се заличава.

Мотиви: Местоположението, границите и параметрите на тези зони не са доказани с проучвания и обсъдени със заинтересованата общност; в тези територии попадат и зони от зелената система, зони за спорт, за училища и детски градини и др., които имат изследвани и устойчиво зададени параметри на действащия ОУП.

4.4. Чл. 16г се заличава.

4.5. Чл. 16д, ал. 1 добива следната редакция:

„(1) За сгради на ново строителство, чиято височина надвишава височината на съществуващото околно застрояване, подробните устройствени планове включват задължително работен устройствен план.“

Мотиви: За да се прецени предварително какъв ще бъде резултатът и да се гарантира, че няма да уреди съществуващата среда.

4.6. Чл. 16е, ал. 1 се изменя както следва:

„Чл. 16е (1) За одобряване на подробни устройствени планове, предвиждащи ново строителство на сгради, чиято височина надвишава височината на съществуващото околно застрояване, се изисква доказване на цялостното обезпечаване на територията въз основа на интердисциплинарни проучвания, анализ, симулация и прогноза, с отчитане на съществуващото и бъдещо натоварване, в достатъчен за обслужването обхват и за минимален период, равен на действието на действащия Общ устройствен план.“

4.7. Чл. 16е, ал. 2 се заличава.

4.8. Чл. 16е, ал. 3 добива следната редакция:

(3) Столичният общински съвет приема наредба за извършване на проучване, анализ и прогноза на цялостното натоварване и обслужване на територията.“

Мотиви: Необходим е цялостен анализ дали територията може да понесе предвижданите промени сега и за достатъчно дълъг период в бъдеще, без да се влоши качеството на живот. Анализът трябва да гарантира и сигурността при извънредни ситуации: аварии, земетресения, пожари и т.н.

4.9. Чл. 16ж се заличава.

Мотиви: Не са посочени причини и критерии за допускане на подобни изключения. ОЕСУТ не е компетентен административен орган, за да взема такива решения.

5. В § 13 в предложението текст на чл. 17б след думата „ансамбли“ се добавя изразът „с цел съобразяване и вписване на новото строителство в изградената среда“.

6. § 14, т. 1 добива следната редакция:

„1. Ал. 2 добива следната редакция:

„(2) Строителството на нови сгради се разрешава само ако синвестиционните проекти обезпечават необходимите по норматив места за паркиране и гариране в границите на урегулираните поземлени имоти, и гарантират, че няма да се влоши жизнената среда на територията, в която се разполагат.“

Мотиви:

1. Необходима гаранция, че новото застрояване и уплътняване няма да влоши качеството на живот в територията.

2. Допускането на изключения противоречи на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

7. В § 16 се правят следните изменения и допълнения:

7.1. В предложената нова ал. 7 на чл. 19 след думата „растителност“ се добавя изразът „се реализира изцяло върху съществуващ естествен почвен слой и“.

7.2. Предложеният текст става т. 1 и се добавя нова т.2§

„2. Създават се нови ал. 8 и 9:

„(8) Не се допуска задължителният процент озеленяване на естествен почвен слой да бъде заменян от покривно, вертикално или друг вид озеленяване.

(9) Процентът озеленяване за дадена зона трябва да бъде постигнат и във всеки отделен поземлен имот.”

8. В § 19 се правят следните изменения и допълнения:

8.1. Т. 1, б. „а“ се изменя така:

а) точка 3 се изменя така:

„3. „Зелената система“ е съвкупност от съществуващите и предвидените с общ или подробен устройствен план зони, самостоятелни терени и части от терени за озеленени площи, в градския и околорадския район, както и териториите за природна защита, защитните гори и земи, рекреационните земи и гори и лесопарковете, независимо от тяхната собственост. Не са части на зелената система по смисъла на този закон горите от горския фонд и горите в защитените територии, чието устройство и предназначение се определят по реда на специален закон.”

8.2. В т. 1 се създава нова т. „аа“:

„аа) Създава се т. 3а:

„3а- „Озеленени площи“ са всички съществуващи или предвидени с общия устройствен план и/или с подробен устройствен план и с инвестиционни проекти територии, поземлени имоти и части от имоти с ландшафтно-екологична, защитно-мелиоративна, рекреативно-естетическа или друга специфична функция, съгласно описаните в чл. 10.”

Мотиви: Терминът продължава да се използва в текстовете на ЗУЗСО, а дефиниция няма, няма и в ЗУТ. Предложеният текст е редакция на дефиницията, която ЗИД на ЗУЗСО предлага да отпадне.

8.3. В т. 1, б. „б“ предложената т. 9 добива следната редакция:

„9. „Междублоково пространство“ е пространството между сгради в жилищните комплекси, върху терени, устроени предимно като паркове и градини, както и за места за паркиране, площадки за игра, пясъчници, плочници, тротоари, алейни мрежи, асфалтови и тревни площи и други, и е предназначено за многостранно обслужване на комплексното жилищно строителство. Обхватът на междублоковото пространство е предмет на подробните устройствени планове. За определяне на площта като междублоково пространство е без значение дали същата е урегулирана в самостоятелен урегулиран поземлен имот или не.”

Мотиви: Предлаганата дефиниция не е достатъчно точна, защото липсва връзка с йерархията на плановете (общ устройствен план на жилищния комплекс и ПУП).”

8.4. В т. 2 предложеният текст на § 1б добива следната редакция:

„1б. Решенията на Столичен общински съвет по този закон се съобщават на заинтересованите лица чрез обнародване в „Държавен вестник“ и по процедурата за информиране, предвидена в Наредбата за реда и начина за провеждане на обществени обсъждания в областта на пространственото развитие и устройството на територията на Столична община.”

Мотиви: Практиката показва колко важен фактор в градоустройството е добрата информираност на заинтересованата общност, а Държавен вестник се

ползва от ограничен кръг хора. Информирането за решения по поднормативен акт е задължителна, още по-необходима е тя за решенията по висшестоящия закон.

8.5. В т. 2 предложените текстове на § 1в (1) и § 1в (2) се заличават

Мотиви: Текстът въвежда легализиране на нарушение на заложените в него разпоредби при условие, че се заплати тройна такса. Това е недопустим правен абсурд, който обезсмисля норматива.

9. Създава се нов § 19а:

„19а. § 5 се изменя, както следва:

„§ 5. В срок една година от влизането в сила на този закон се съставят актове за държавна и общинска собственост на парковете, градините и другите озеленени площи.“

Мотиви: За да бъде задължително издаването на актове и за озеленените площи частна общинска и частна държавна собственост. Предвид увеличения обем работа, срокът се увеличава двойно.

10. § 28 се изменя както следва:

„§ 28. Столичният общински съвет приема схемата „Териториите на пределно допустимите височини на сградите“ за територията в строителните граници на гр. София по този закон в срок от шест месеца от влизането му в сила. Схемата се основава на преобладаващите височини на съществуващото застрояване.“

Мотиви: Сегашният текст необосновано предлага схема за зони, чиито устройствени показатели и територии са вече определени в Приложението към чл. 3, ал. 2 и в ОУП.

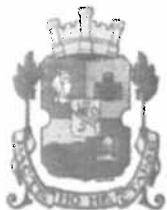
25.01.2018г.

Инициативна гражданска група, изработила предложенията:

- Общност на софийски граждански сдружения – Инициатива „Граждани за зелена София“ (ОСГС – ИГЗС). В състава на Общността са следващите 6 организации:
 - Граждански комитет „Спасение 2000“
 - Гражданско сдружение „Бели брези“
 - ИК за опазване зелените площи в кв. „Редута“
 - Сдружение за защита на район „Лозенец“
 - Сдружение „Гражданска инициатива за устойчиво развитие“
 - Съюз на специалисти по парковете и ландшафта в България
- Фондация “ЕкоОбщност”

Предложенията се подкрепят от:

- Граждански районен обществен съвет – Красно село (ГРОС)
- Фондация „Зеленика“
- Фондация "Пясъчен часовник"
- Радостина Петрова
- Български център за зелена икономика



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

РЕШЕНИЕ № 132

на Столичния общински съвет

от 23.02.2017 година

За определяне аспектите на дългосрочна Визия за развитие на София и крайградските територии и за приемане на Методически насоки за разработване на дългосрочна Визия за развитие на София и крайградските територии.

На основание чл.21, ал.1, т.8, т.23 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с Решение № 655 от Протокол № 21/16.09.2016 г. на СОС

**СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШИ:**

1. Определя Визията за развитие на София и крайградските територии като декларация за споделена, реалистична посока за бъдещо развитие, създадена в резултат от качествено смесване на разностранните гледни точки на хората, свързани с града. Визията трябва от една страна да приеме, обобщи и надгради зададените с действащите нормативни документи стъпки на развитие, а от друга да бъде обединяваща платформа, която да предложи модел за дълготрайно взаимодействие между широк кръг участници в процеса по изграждане на бъдещето на София.

2. Определя Визията като документ с дългосрочно действие, който да стои най-високо в йерархията на документите по стратегическо планиране на Столична община. Процесът по изработването ѝ трябва да бъде използван като примерен за последващи процеси по стратегическо планиране, включително за процеса по промяна на Общия устройствен план на Столична община.

3. Определя 2050 г. като времева рамка на дългосрочната Визия за развитие на София и крайградските територии. Като част от тази рамка в процеса по изработване на визията да се определят етапи на ревизия и

контрол по изпълнението, свързани с цикличността на съществуващи национални и европейски стратегии.

4. Определя пространствен обхват на Визията като гъвкав и съобразен с вече съществуващите или потенциални агломерационни връзки, природо-географски дадености и тенденции на влияние на София в национален, регионален, европейски и световен мащаб. Не определя административно-териториален обхват на дългосрочна Визия за развитие на София и крайградските територии.

5. Възлага на главния архитект на Столична община да сформира:

- Екип „Визия”, който да води, организира и координира процеса по изготвяне на Визията. Условието и редът на работата на екипа да се определят от органа, който го назначава;

- Група за мониторинг, която да изследва ефективността на процеса чрез постоянен анализ на стъпките и оценка на всеки междинен етап, с цел оформяне на препоръки за методиката на последващи процеси по планиране. Условието и редът на работата на екипа да се определят от органа, който го назначава.

6. Определя срок от 19 месеца за изготвяне на дългосрочна Визия за развитие на София и крайградските територии.

7. Приема Методически насоки за разработване на дългосрочна Визия за развитие на София и крайградските територии съгласно приложението, като водещи за последващия процес по формулиране на Визията.

8. Дава съгласие да се увеличи бюджета на Общинско предприятие „Софпроект-ОГП” с 491 694 лв. (четиристотин деветдесет и една хиляди и шестстотин деветдесет и четири лева), които представляват финансовите средства, необходими за извършване на дейностите по изготвяне на Визията съгласно Методически насоки за разработване на дългосрочна Визия за развитие на София и крайградските територии, като сумата бъде разплатена в следващите 19 месеца.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 23.02.2017 г., Протокол № 29, точка 54 от дневния ред, по доклад № СОА17-ВК66-1195/20.02.2017 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

РЕШЕНИЕ № 655

на Столичния общински съвет

от 16.09.2016 година

За създаване на Работна група със задача изработване на дългосрочна визия за развитие на София и крайградските територии, която да се приеме като част от процедурата по промяна на Общия устройствен план на Столична община.

На основание чл.21, ал.1, т.23, във връзка с ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Възлага на Главния архитект на Столична община да сформира работна група със задача изработване на дългосрочна визия за развитие на Столична община. В състава на работната група да бъдат включени представители на професионални и научни организации, както и международни експерти и експерти от неправителствени организации.

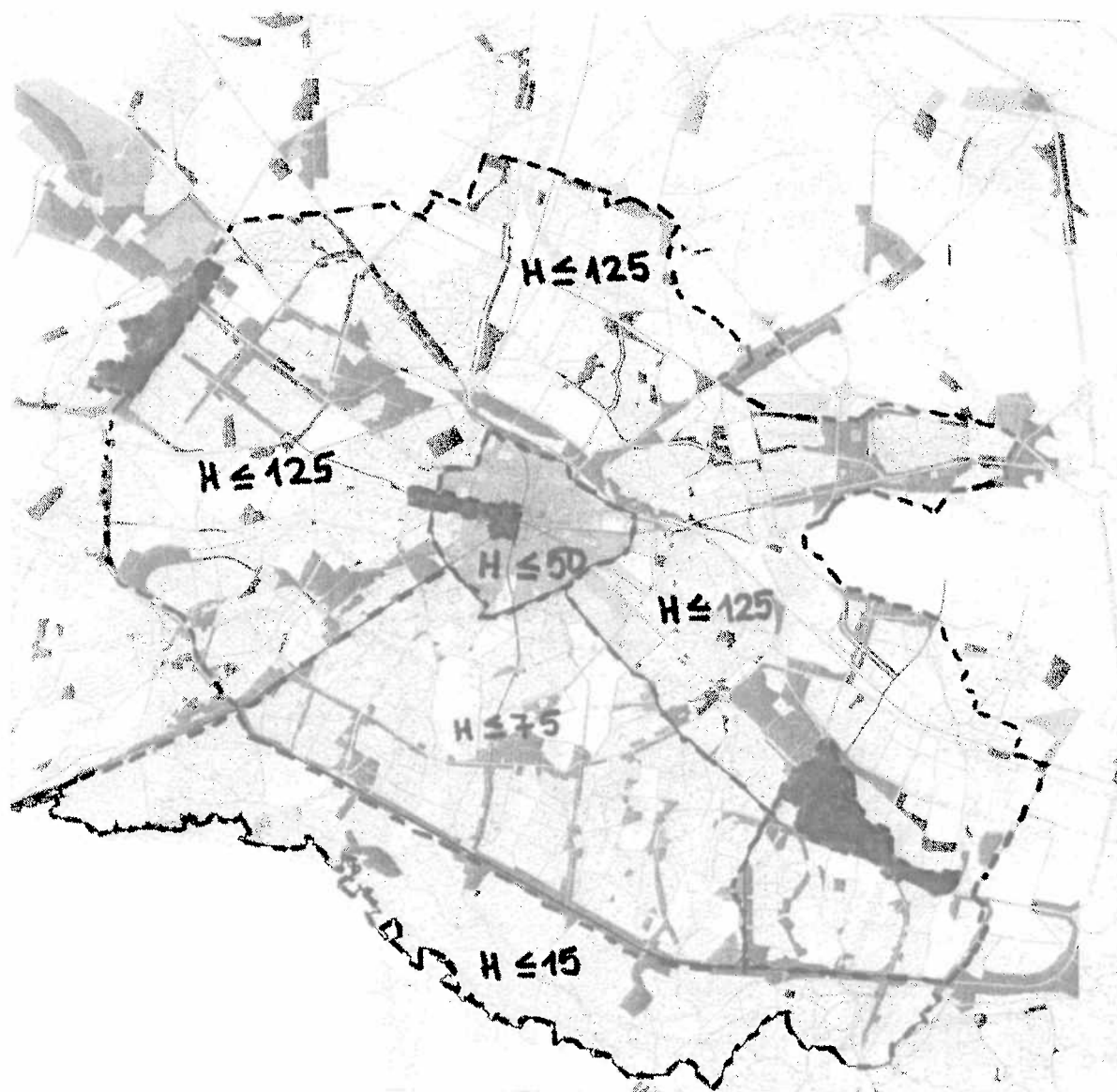
2. В срок до 9 месеца работната група по т.1 да внесе в Столичен общински съвет проект на дългосрочна визия за развитието на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 16.09.2016 г., Протокол № 21, точка 20 от дневния ред, по доклад № СОА16-ВК66-9815/25.08.2016 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния
общински съвет:

(п)

Елен Герджиков



ЛЕГЕНДА:

ЦВЯТ	ЗОНИ	ПРЕДЕЛНА ВИСОЧИНА	ЕТАЖНОСТ
В зелено	Оз1 и Оз2 на юг от Околовръстното шосе, Витоша	15м	~ 5 етажа
В жълто	Ц2 и Ц3 на Централната градска част	50м	~ 16 етажа
В червено и розово	Смф, Смф2, Оз1 и Оз2 в „южните квартали“- по схемата	75м	~ 25 етажа
	Смф, Смф2, Оз1 и Оз2 из целия град – по схемата	125м	~ 40 етажа
	Смф, Смф2, Оз1, Оз2, Пп, Пмс и Птп извън строителните граници на СО – по схемата	Неограничена	Според желанията и възможностите на инвеститорите
В тъмно синьо	„Деловият център“ – Ц1 и новите „територии за много високо строителство“ в „Младост“ и „Люлин“	Неограничени височина, плътност и интензивност	