

НАРОДНО СЪБРАНИЕ	
Вх. №	УОП-828-00-6
дата	09.02.2018 г.

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

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От Сдружение „Нормална Държава“

ОТНОСНО: Второ четене на законопроект за изменение и допълнение на **Закона за устройство и застрояване на Столична община с № 754-01-67**, внесен от Александър Ненков и група народни представители на 4.10.2017г. и приет на първо четене на 11.01.2018 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

Във връзка с предложените изменения на Закона за устройство и застрояване на Столична община правим следните предложения за редакция на текстовете:

I. В §5 т. 4 се правят следните изменения:

1. Ал. 4 се изменя така:

(4) Озеленени площи за широко обществено ползване се предвиждат с подробните устройствени планове в устройствените зони, самостоятелните терени на зелената система по ал. 1 и 2 с изключение на плановете по чл. 16 от ЗУТ и в устройствените зони извън посочените в ал. 1 и 2. озеленени площи в подробните устройствени планове в устройствените зони извън посочените в ал. 1 и 2 могат да се отреждат и по предложение на постоянна комисия на Столичния общински съвет.

Мотиви: Считаме за огромно отстъпление на база досегашната практика да се ограничават обектите на зелената система само до предвидените терени за озеленяване в ОУП. Така са заплашени множество от зелените площи в парковете и кварталите на града.

Считаме за необосновано да се дават по-големи правомощия на една комисия в СОС на фона на всички останали и предложения за запазване на зелени площи трябва да могат да се правят от общински съветници от всички комисии на общинския съвет.

§ 2. В §11 се правят следните изменения:

1. Чл. 16а се изменя така:

Чл. 16а. Във височината на сградата се включва и височината на подпокривното пространство независимо дали остава зад равнината,

проведена под 45 градуса спрямо хоризонта от линията на пресичане на фасадната плоскост с горната повърхност на корниза или стрехата, а при сгради без корнизи и без стрехи - от най-високата точка на оградащите стени.

2. В чл. 16в. ал. 1 се изменя така:

Чл. 16в. (1) В Общия устройствен план могат да се определят територии за много високо строителство, в които височината на сградите не се ограничава, независимо от устройствената зона, в която попадат.

3. Чл. 16г се изменя така:

Чл. 16г. (1) В ъгловите урегулирани поземлени имоти със свързано основно застрояване на две странични регулационни линии плътността и интензивността на застрояване не може да надвишава определените в Приложението към чл. 3 ал. 2. с повече от 20 на сто.

(2) Разпоредбите на ал. 1 не се прилагат в случаите, когато имот по ал. 1 е в свързано застрояване с ъглов урегулиран поземлен имот със свързано основно застрояване на две странични регулационни линии. В тези случаи плътността и интензивността на застрояването се определят по Приложението към чл. 3 ал. 2. Независимо от това дали урегулираният поземлен имот е ъглов или не.

4. В чл. 16д изразът „75 метра“ се заменя с „32 метра“

5. В чл. 16е текстът „20 000 кв.м.“ се заменя с „10 000 кв. м.“, а изразът „75 метра“ се заменя с „32 метра“.

6. Чл. 16ж се отменя

Мотиви:

По точка 1 – Общият устройствен план, потвърден и от Министерски съвет, не би трябвало да може да бъде заобикалян с обикновено решение на общинския съвет, позволяващо горски терени да се отреждат за застрояване.

Предложената редакция коригира честото злоупотребяване с разпоредбите на чл. 24 ал. 2 от ЗУТ, позволяващи допълнително, непредвидено в подробните устройствени планове застрояване.

По точка 2 – Зоните за много високо строителство следва да бъдат определени след съответната процедура по изменение на ОУП и проведени задължителни обществени обсъждания, а не в нарушение на тази процедура да бъдат фиксирани в текста на закона.

По точка 3 – Предложената редакция премахва възможностите да се спекулира с чл. 27 ал. 3 от ЗУТ, като го ограничава до първоначалната му идея да се може да се реализира пълноценно застрояване в ъгловите имоти, но без да се спекулира като се използва за разрешаване на много високо строителство и неограничена плътност и интензивност на застрояване в противоречие с ОУП.

По точка 4 и 5 – Застрояване с височина 75м е нехарактерно за София, никоя устройствена зона не го позволява и всяко нехарактерновисоко строителство следва да бъде доказано с РУП и анализ на транспортното обслужване.

По точка 6 – приетият на първо четене текст неоправдано дава възможност за неравно третиране и субективно увеличаване плътността на застрояване. Особено в зони за озеленяване, където традиционно плътността на застрояване е малка, този текст може да доведе до 3-5 пъти по-голямо строителство.

§3. В §13 в чл. 17а ал. (1) след израза „не могат да се изменят“ се поставя точка и останалият текст се заличава.

Мотиви: Приемането на цялостни подробни устройствени планове не следва да бъде компрометирано с частични изменения в противоречие на постигнатия обществен консенсус за градоустройствено развитие с увеличаване

параметрите на застрояване при ограничен обхват на заинтересованите лица, съгласно ЗУТ.

§4. В §19, точка 1, подточка „б)“ в допълнителните разпоредби точка 8 се заличава, а точка 9 се преномерираща на точка 8.

Мотиви: Зоните за много високо строителство следва да бъдат определени след съответната процедура по изменение на ОУП и проведени задължителни обществени обсъждания, а не в нарушение на тази процедура да бъдат фиксирани в текста на закона.

§5. В §20 се правят следните изменения:

1. В точка 6.1 текстът „50 м.“ се заменя с „15 м.“
2. В точка 6.2 текстът „75 м.“ се заменя с „26 м.“
3. В точка 6.3 текстът „125 м.“ се заменя с „32 м.“

Мотиви: Застрояване с височина 75-125м за София и 50м за центъра на града е нехарактерно за столицата, никоя устройствена зона не го позволява. От тази гледна точка следва да се ограничи до максималните височини, посочени в зоните на ОУП, които в зависимост от вида застрояване варират между 26-32м за високо строителство и 15м за средно строителство, което е характерно за централната градска част. Подобно намаляване на максималните височини е в синхрон и с препоръките на изтъкнатите урбанисти, които изготвиха доклад с препоръки за развитие на градската среда в столицата и нейния център.

§6. §27 се отменя.

Мотиви: Счита се за огромно отстъпление на база досегашната практика да се позволява терени за озеленяване да бъдат преотреждани за застрояване с обикновено решение на Столичния общински съвет. Този текст на практика елиминира защитата на зелената система, гарантирана в чл. 11 от ЗУЗСО и позволява унищожаване на паркови терени и междублокови пространства в цяла София с мотива, че „няма реализирано мероприятие“ като се дава възможност да се спекулира с умишлено неподдържана общински зелени площи с цел тяхната продажба и застрояване.

С уважение,

Войслав Тодоров, общински съветник в СОС;
Председател на сдружение Нормална Държава