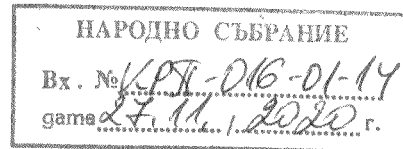




Изх. № 204/26.11.2020 г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ
Г-ЖА ЦВЕТА КАРАЯНЧЕВА



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

КОПИЕ ДО
МИНИСТЕРСКИ СЪВЕТ

КОПИЕ ДО
МИНИСТЪРА НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И
БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
Г-ЖА ПЕТЯ АВРАМОВА

Относно: Възражение срещу предложение на народни представители за изменение на чл.24 от Закона за устройство на територията

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО КАРАЯНЧЕВА,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ВЕСЕЛИНОВ,

На основание чл. 5, т. 1 и т. 6 от Закона за камарите на архитектите и инженерите в инвестиционното проектиране, в защита на професионалните права и интереси на членовете ни в съответствие с интересите на обществото, представям становище на Камарата на архитектите в България по предложенията за допълнение със сигнатура 054-04-287, направени от народни представители в срока по чл. 83, ал. 1 от ПОДНС - 19 ноември 2020 г., в общия законопроект за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (ЗИД на ЗУТ), изготвен на основание чл. 81, ал. 2 от ПОДНС, въз основа на приетите на първо гласуване на 22.10.2020 г. ЗИД на ЗУТ, № 002-01-39, внесен от Министерски съвет на 25.08.2020 г. и ЗИД на ЗУТ, № 002-01-49, внесен от Министерски съвет, в частта в която се предлага изменение на чл. 24 от ЗУТ (т. 1 – създаване на нов § 8а).

С предложеното изменение се засягат и трите алинеи на чл. 24 от ЗУТ, регламентиращи височината на застрояване, в зависимост от разположението на сградата спрямо линиите на застрояване. Като мотив вносителите сочат, че: *"В резултат от прилагането на разпоредбата на ал. 3 е установено от контролните органи, че с инвестиционните проекти се нарушават устройствените показатели за височина на застрояването, определени с действащите общи и подробни устройствени планове"*.

Камарата на архитектите в България остро възразява срещу отмяната на ал. 3 на чл. 24 от ЗУТ и настоява действащия текст на разпоредбата да бъде запазен със следните аргументи:

1. Не засяга публичния интерес нито с промяна на интензивност, нито с промяна на плътност, нито с промяна на степен на озеленяване, нито с промяна на височина на застрояване.

2. Не засяга интересите на собствениците на съседните поземлени урегулirани имоти.
3. Не променя сервитутни права и отстояния.
4. Не въздейства върху засенчване, ослънчаване и осветяване.

От друга страна:

- × Отмяната ще въздейства негативно върху практиката и установилите се вече условия за провеждане на инвестиционния процес.
- × Отмяната ще ограничи нежелателно възможностите за по - разнообразно архитектурно-художествено и композиционно интерпретиране на проектното решение.
- × Отмяната ще се тълкува като допълнително ограничение и ненужна административна тежест.
- × Отмяната ще доведе до обществено напрежение и професионални вълнение и недоволства срещу несползвателната промяна.

Сега действащата законова фикция за височина на сградата по чл. 24, ал. 3 от ЗУТ позволява да се формира строителен обем, в който проектантът е свободен да разположи сградата където намери за добре и в каквато форма намери за добре, при спазване на устройствените показатели за максимална плътност и интензивност на застрояване и минимална озеленена площ.

С предложеното изменение на чл. 24 от ЗУТ се застъпва коренно противоположно разбиране – възприема се изкуствено нормиране на формата на сградите въз основа на порочно интерпретиране на нормата на чл. 23 от ЗУТ, която определя характера на застрояване.

Камарата на архитектите в България категорично възразява срещу приемане на изменение на чл. 24 от ЗУТ в тази насока. Подобно „нормиране“ на формата на сградите би обезсмислило в огромна степен творческата част на проектантския труд, т.е. същността на упражняването на професията „архитект“.

Ако законодателят приеме това предложение, ще отнеме един от основните инструменти за създаване на съвременни и функционални решения в архитектурата.

Задължителната кота корниз, дори в случаите, при които не се пречи на съседите, ще създаде само имитация на ниско застрояване и по никакъв начин няма да намали реалната височина на сградите, която се определя от кота било и най-вече от показателя Кинт (разрешената разгъната площ на застрояване). За сметка на това, абсолютно самоцелно, последните два етажа на всяка сграда ще бъдат с нарушена функционалност, неизползваеми тераси или скосени тавани – нещо което досега можеше да се избегне чрез отдръпване на сградата от линията на застрояване.

Тъкмо разпоредбата на чл. 24, ал. 3 от ЗУТ установява ограничението в общия случай – нормата по чл. 24, ал. 1 от ЗУТ е относима само към частния случай, когато сградата е разположена на линията на застрояване (ограничителна, или задължителна). Разпоредбата на чл. 24, ал. 3 от ЗУТ обрисова един ограничителен обем на застрояването, дефиниран от предвижданията на подробния устройствен план и изискванията по чл. 31 – чл. 35 от ЗУТ, ограниченията за височина съгласно общия и подробния устройствен план, и дефиницията за части от сградата (т. нар. "подпокривно пространство"), които, в определен размер, не се взимат предвид при определяне на височината. Така образуваният ограничителен обем, напълно съответства на предвижданията на общия и подробния устройствен план, и на изискванията на закона, и с нищо не му противоречи – от този обем може да се отнема, но не и да се прибавя застрояване извън очертаванията му.

Оптимални условия на ползване и обитаване на съседните имоти – ослънчаване, разстояния, визуално възприятие, свободни площи, могат да се постигнат и без предложената

намеса във формата на сградите. „Тортовидните“ сгради няма да доведат до намаляване на жителите при ново строителство и броя на новите превозни средства, с които ще се натовари инфраструктурата. До такова намаляване ще доведе единствено по-ниския показател Кинт, който се определя с общия устройствен план.

В тази връзка, смятаме че практическите проблеми, които се изтъкват в мотивите на вносителите, могат да бъдат решени с одобряването на специфични правила и нормативи към общите и подробни устройствени планове, за териториите, където е необходимо.

Разпоредбата на чл. 24, ал. 3 от ЗУТ в действащата ѝ редакция се прилага отдавна, без да нарушава правата на съседите, нито публичния интерес. Тя много по-лесно и еднозначно се прилага към парцели със сложна форма и наклон. Нейната отмяна и оставането в сила само на разпоредбата на ал. 1 от чл. 24 от ЗУТ, която представлява частен случай, ще доведе до различно тълкуване и прилагане, което ще затрудни значително инвестиционния процес и ще създаде предпоставки за корупция.

Евентуалното приемане на предложеното изменение на закона ще рефлектира в груба и неестетична намеса във формата на сградите, и непропорционална намеса в интереса на обществото.

В момента, в цялата страна се изработват проекти в съответствие с действащата разпоредба на ал. 3 на чл. 24 от ЗУТ, които, след отмяната ѝ, ще бъде недопустимо да бъдат одобрени. В този смисъл, въпросът, който се предизвиква с предложеното изменение, е: кой ще понесе финансовата тежест по преработката на тези проекти?

С изложените съображения, считаме че всички редакции на чл. 24 от ЗУТ трябва да бъдат подчинени на един основен принцип – ограничаване на нормативната намеса при определяне формата на сградите при спазване на допустимото натоварване на територията, като измененията бъдат обсъждани в конструктивен и професионален диалог първо с Камарата на архитектите в България и с нашите членове.

Не на последно място, предложението за изменение на чл. 24 от ЗУТ противоречи на принципите и обхвата на приетия на първо гласуване законопроект, поради което не следва да се обсъжда и гласува.

Уважаема г-жо Караянчева,
Уважаеми г-н Веселинов,

Камарата на архитектите в България изразява категоричното си несъгласие с предложеното изменение и мотивите към него. Действащата разпоредбата на чл. 24 от ЗУТ е от съществено значение за свободата на упражняване на професията „архитект“ и реализацията на оригинални творчески идеи в проектирането. След внасянето на цитираното предложение за изменение на чл. 24 от ЗУТ се надигна огромно професионално и обществено недоволство. Ето защо, настояваме предложеното изменение да бъде оттеглено, а в случай че това не бъде направено, същото да не се обсъжда и гласува.

С уважение,
арх. Владимир Милков
Председател на Управителния съвет на
Камарата на архитектите в България

Vladimir
Mihaylov
Milkov

Digitally signed by
Vladimir Mihaylov
Milkov
Date: 2020.11.27
00:24:32 -08'00'