

НАРОДНО СЪБРАНИЕ	
Вх. №	454-04-13
Дата	11 / 01 2014 г.

14

ЧРЕЗ

Г-ЖА ЦЕЦКА ЦАЧЕВА –  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА 43-ТО  
НАРОДНО СЪБРАНИЕ НА РЕПУБЛИКА  
БЪЛГАРИЯ

14 00

ДО

Г-Н НАЙДЕН ЗЕЛЕНОГОРСКИ –  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ПОСТОЯННАТА  
КОМИСИЯ ПО РЕГИОНАЛНА ПОЛИТИКА,  
БЛАГОУСТРОЙСТВО И МЕСТНО  
САМОУПРАВЛЕНИЕ  
КЪМ 43-ТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ  
НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

**ОТНОСНО:** Предложения за второ четене към Законопроект за изменение и допълнение на Закона за устройството и застрояването на Столичната община 602-01-67

Уважаеми г-н Зеленогорски,

В срока и на основание чл. 80, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Народното събрание правя предложения за изменение и допълнение в приетия на първо четене Законопроект за изменение и допълнение на Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗИДЗУЗСО), както следва:

1. Текстът на § 1 добива следната редакция:

„§ 1. Член 1 се изменя така:

„Чл. 1. Този закон определя правилата и нормативите за прилагане на Общия устройствен план на Столична община.“

**МОТИВИ:**

С Решение № 147 от 17 март 2006 г. Министерски съвет е одобрил проект на „Закон за одобряване и прилагане на Общия устройствен план на Столична община“. Под това наименование проектът е внесен в тогавашното Народно събрание от Министерски съвет. Цел на закона е единствено да уреди начина на прилагане на Общия устройствен план.

Внесеният и разглеждан в момента от Министерски съвет проект на ЗИДЗУЗСО превръща този закон от правила и нормативи за прилагане на Общия устройствен план на Столична община в нещо като „ЗУТ за София“. Като специа-

лен закон ЗУЗСО дерогира ЗУТ на територията на Столична община, т.е. създава се някаква форма на екстериториалност по отношение на правилата за устройство на територията и застрояването, което ще създаде административни и други затруднения за бизнеса и изопачава първоначалния предмет на закона. Няма обективна необходимост за Столична община да се предвиждат различни от националните правила за устройство и застрояване. Внесеният проект съдържа особени правила за устройствено планиране, строителство, премахване на сгради, комплексно застрояване и дори управление на отпадъци само за Столична община. Дори и да има заложен добри идеи в него, неясно е защо те са ограничени само до територията на Столична община.

Практиката от последните години показва, че специалните закони, след създаването им, започват развитие към разширяване на кръга на урежданите отношения със стремеж към пълно дерогиране на основния (общия) закон. Лош пример в това отношение е Закона за устройство на черноморското крайбрежие (ЗУЧК).

Народните представители следва да изяснят позицията си за предмета на този закон преди да пристъпят към разглеждането на отделните параграфи.

2. Текстът на § 8 добива следната редакция:

„§ 8. В чл. 9 алинеи 3, 4 и 5 се отменят.

#### **МОТИВИ:**

Тези разпоредби от 2007 г. досега не са прилагани от Столична община. Въпреки това има множество одобрени подробни устройствени планове и реализирани строежи.

Разпоредбите са остатък от една вече компрометирана идея от преди около 20 години за оформяне на „Столично сити“ и за установяване на единен облик за тази територията. Тъй като за голяма част от нея застроителните планове са вече приложени, с което вече са предопределили облика на средата, идеята отсега да започне изработването на някакъв единен проект е несъстоятелна. Освен това, зоната, за която става дума, обхваща и малките улички до ул. „Пиротска“ и ул. „Позитано“, където правенето на предлаганите проучвания и въвеждането на някакви „специфични правила“ не би довело до нищо.

Текстът дава възможност Столичния общински съвет да въвежда отклонения от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ, което е абсолютно правно недопустимо – това са актове на йерархично по-висшестоящи органи на власт.

Също така, във връзка с казаното по т. 1, неоправдано е само за Столична община да се въвежда особен ред и компетенции на общинския съвет за одобряване на подробни устройствени планове.

3. В § 9 т. 6 се заличава.

## **МОТИВИ:**

Съгласно чл. 62а от ЗУТ, промяната на предназначението на територии и поземлени имоти предвидени в общите или в подробните устройствени планове за озеленяване може да се променя от общинския съвет с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците или с план за цяло населено място. Предложението на вносителя напълно дерогира тези важащи за цялата страна правила и дава възможност на територията на Столична община терените за озеленяване да се променят по общия ред за изменение на подробни устройствени планове, който е значително по-опростен. Освен, че важат аргументите ми към предложението за текста на чл. 1, подобно предложение противоречи на официално декларираната позиция на ръководството на Столична община за полагане на изключителни грижи за зелената система и за изграждане на „зелен град“.

Основан част от проекта за изменение е свързан със зелената система на общината в частта на жилищните комплекси като се въвежда устройствена зона „Тжк“. Без коментар относно объркващия буквен индекс, който не подсказва озеленяване. Основно противоречие в новата зона е предназначението ѝ за широко обществено ползване, но с презумпция за частна собственост, което е оксиморон. Отдавна е известно, че СО, търси начин да прехвърли стопанисването на тези озеленени площи на собствениците на имоти в зона Жк. Към момента СО не е изпълнила своите наредби за картотекиране на високата и ценна растителност и съответно, да са ясни тези озеленени площи по местонахождение и площ. Не са изработени от СО изискващите се съгл. чл. 4 от Закона за управление на етажната собственост схеми на прилежащите площи към жилищните блокове в жилищните комплекси. Без тези предварителни схеми е невъзможно отразяването в ОУП на тази нова зона Тжк. Тези озеленени площи следва да бъдат точно отразени в изработваните подробни планове за реструктуриране на жилищните комплекси, а не в ОУП. В много случаи новоотредените с плановете за реструктуриране урегулираните поземлени имоти за съществуващи блокове нямат минималната необходима площ за озеленяване, за паркиране и гарирание.

4. § 13 се заличава.

## **МОТИВИ:**

Почти десет години Общият устройствен план на Столична община се прилага без програма. Сега се прави опит липсващата рамкова програма да се замести с Общинският план за развитие, който има малка връзка с прилагането на Общия устройствен план, тъй като е документ със свършено различно предназначение, насока и срок. Столична община, вместо да се крие зад Общинския план за развитие, следва да анализира изминалия период на прилагане на Общия устройствен план, да го ревизира и ако се налага – да го измени като приеме програма за прилагането му.

Няма основание за предлаганата замяна на рамковата и специализираните програми за прилагане на ОУП с общинския план за развитие (ОПР), тъй като ОУП и плановете по ЗУТ са дългосрочни, с действие хоризонт от 25 г., а ОПР е за пери-

ода от 7 г. Одобряването на ОУП от Министерски съвет не е изземане функциите на СО в разрез с принципите на местно самоуправление, тъй като Общината разработва и предлага на Министерски съвет ОУП. Все пак София е Столица на Република България, като в нея е съсредоточено 1/5 от населението ѝ и се намират всички държавни учреждения и голяма част от държавната собственост. Това обуславя националното значение и специфичния статут на ОУП на СО и необходимостта от ясни и обективни правила, които да са стабилни за инвеститорите и за обитателите на общината – да не се променят твърде лесно с промяната на политическото ръководство на всеки четири години.

С този проект се променят базисни постановки, които са се установили и са одобрени след безброй обществени обсъждания на конкретни детайли, след писмени становища от всички институции, редица неправителствени организации (НПО) и отделни граждани, след приет ОВОС към ОУП 2007 г. и Екологична оценка (ЕО) и оценка за съответствие (ОС) към ОУП 2009 г. На този проект за закон следва да бъдат извършени ЕО, ОС, както и да бъде обсъден с Камарата на строителите, с Камарата на архитектите, с представители на строителния бизнес и с всички заинтересовани лица, защото текстът директно предполага промени в пространствената част на ОУП.

5. § 15 се заличава.

#### **МОТИВИ:**

Към това предложение се отнася изказаното от мен към предложението текст на чл. 1. Освен това комплексните градски центрове не са прецизно определени в графичната част на Общия устройствен план, което определено би създавало проблеми при прилагане на разпоредбата.

6. § 16 се заличава.

#### **МОТИВИ:**

Към това предложение се отнася изказаното от мен към предложението текст на чл. 1. Тези въпроси следва да бъдат уредени адекватно на национално ниво, а не по решение на общинския или на общинските съвети.

Анализът и симулациите на транспортното обслужване и доказването на „транспортно-комуникационно обезпечаване“ предполага въвеждане на максимални нива на натовареност, което, според мен, следва да стане на национално ниво, а не с акт на общински съвет.

От текста е видно, че доказването на „транспортно-комуникационното обезпечаване“ ще води до въвеждане от общинския съвет на отклонение от устройствените показатели, предвидени в Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. Правно недопустимо е общинският съвет със свои индивидуални административни актове да определя правила и нормативи различни от установените със закон за Общия устройствен план. Предложението, освен това, създава нестабилност в гражданския оборот.

Изискващият се транспортен модел не е ясно какво ще съдържа и от кого и как следва да бъде изработен. Съгласно наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове (чл. 51, ал. 1) към всеки подробен устройствен план (ПУП) се изисква подробен комуникационен транспортен план с определен обем и съдържание. Изискването допълнително на допълнителен модел е в нарушение на цитираната по-горе Наредба № 8. От предложението става ясно, че резултатите от тези транспортни симулации ще предопределят съдържанието на ПУП в отклонение на параметрите на ОУП, което отново създава нестабилност за инвеститорите.

7. § 17 добива следната редакция:

„§ 17. Член 17 се отменя.

**МОТИВИ:**

Материята е уредена в чл. 208 от ЗУТ.

8. § 20 се заличава.

**МОТИВИ:**

Към това предложение се отнася изказаното от мен към предложението текст на чл. 1, а също така и към § 8 (чл. 9). Излиза се извън предмета на закона и се предлага Столичният общински съвет да може да налага решения в отклонение от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ, което, както отбелязах по-горе, е правно недопустимо. Подобна норма би създавала нестабилност в урежданите отношения и в гражданския оборот. Възможността имот попадащ в територия за застрояване, съгласно общия устройствен план, да бъде урегулиран с публични функции за озеленяване, следва да бъде обвързана с по-кратки срокове за отчуждаването му.

С предложеното изменение на чл. 3, ал. 2 и въвеждането на чл. 19а, ал. 1, 2 и 3 София остава с един пожелателен ОУП, тъй като отпадат нормативите на застрояване на отделните зони, като параметрите на застрояване се заменят с „максимални и минимални“, а винаги администрацията може да обяви, че с цел запазване на ценни дървета и храсти имот в зона със статут на застрояване (може и високо строителство) да бъде обявен за част от зелената система на общината. Така че се отваря врата за корупционна схема от администрацията, при определяне на конкретните параметри за даден имот. По този начин бизнесът и гражданите не могат предварително да знаят за даден имот по ОУП какво застрояване може да бъде разрешено, тъй като това зависи от бъдещо решение на общинския съвет. Вярно, че е записано „по изключение,“ но за това изключение няма записани еднозначни критерии и правила и същото може да се превърне в средство (както обикновено се случва) за изнудване на инвеститорите.

Това изобщо не подобрява бизнес климата в Общината и не защитава интереса на инвеститорите, които закупуват имот при определени параметри на ОУП, а впоследствие с изненада установяват, че тези параметри не са им гарантирани и

общинският съвет със само 50 %+1 гласа може да им наложи каквито си иска ограничения.

Не ясен и мотивът за одобряването на ПУП от Столичния общински съвет (СОС) за високи сгради (над 50 м) и сгради над 20 000 РЗП.

9. § 23 се заличава.

**МОТИВИ:**

Принципно-нелюба идея за наредба за градска среда, но е неоправдано да е само за Столична община. Тази материя следва да бъде уредена на национално ниво и да е достъпна за всички български общини.

Предложението излиза извън предмета на ЗУЗСО – следва да бъде отнесено към ЗУТ. Освен това, предметът на наредбата следва да се изясни на законово ниво, тъй като общинският съвет най-вероятно ще стигне до решаване на въпроси, за които няма властови ресурс.

Във връзка с казаното за предложениния текст на чл. 1, неоправдано е нормите за комплексно застрояване в Столицата да се различават от тези за останалата страна, каквото е предложението.

10. § 24 се заличава.

**МОТИВИ:**

Става дума за преместваеми обекти! Въпрос, който няма нищо общо с прилагането на Общия устройствен план на Столична община. Материята следва да се уреди с чл. 56 от ЗУТ.

11. § 25 се заличава.

**МОТИВИ:**

И тук важи казаното към предложениния текст за чл. 1. Начинът на премахване на строежи няма общо с прилагането на Общия устройствен план на Столична община.

12. § 26 се заличава.

**МОТИВИ:**

И тук важи казаното към предложениния текст за чл. 1. Редът и условията за издаване на разрешения за строеж нямат общо с прилагането на Общия устройствен план на Столична община.

Общият устройствен план се прилага чрез създаване или изменение на подробни устройствени планове. Разрешенията за строеж са актове по прилагане на плановете за застрояване, които са вид подробни устройствени планове.

Новопредложеният чл. 19ж, ал. 1 обрича собственици на имоти, дори вече заплатили право на преминаване през чужди имоти, да чакат неизвестно колко дълго още Общината да приложи чрез отчуждаване уличната регулация, която тя по някакви причини не е пожелала да приложи (например в „Манастирски ливади“, „Кръстова вада“, „Витоша - ВЕЦ Симеоново“ и др., одобрени по реда на ЗТСУ). Из-

лиза, че субективните грешки и безхаберие на общинското ръководство могат удобно и безнаказано да се облекат в обективни законови рестрикции спрямо собствениците на имоти, които чинно си плащат данъци през цялото време.

13. § 27 се заличава.

**МОТИВИ:**

Излиза извън предмета на ЗУЗСО, като създава ред различен за Столична община от установените в общото законодателство

14. § 28 се заличава.

**МОТИВИ:**

Редът и условията за премахване на строежи няма общо с прилагането на Общия устройствен план на Столична община. Материята следва да се урежда от ЗУТ.

15. § 33 се заличава.

**МОТИВИ:**

Мотивите са свързани с тези по т. 2 от настоящите предложения към законопроекта.

16. § 34 се заличава.

**МОТИВИ:**

С предложения текст се придава сила на актове, които към момента на издаването им са били негодни за това. Подобен законодателен подход изисква наличие на извънредна ситуация, за която Вносителят не ни е дал никаква яснота.

17. § 36 се заличава.

**МОТИВИ:**

Важи казаното към § 8 и § 20. Недопустимо е Столичният общински съвет да взема решения в отклонение от нормативно установени правила от повисшестоящи органи на власт.

18. § 37 се заличава.

**МОТИВИ:**

Предлага се подновяване на сроковете за започване на отчуждителни процедури, които са различните обекти са 5, 10 и 15 години, някои от които изтекли. Съгласно мотивите и особените мнения към Тълкувателно решение № 4 от 02 ноември 2016 г. на Върховния административен съд самото отреждане на един имот в обществен интерес и забраната за строителство, заедно с възможността за държавата или общината за отчуждаване ограничават съществено правото на мирно ползване на собствеността, гарантирано от чл. 1 от Допълнителния протокол на Конвенцията за защита правата на човека и основните свободи. С отреждането на

имотите за публични нужди общината е блокирала съществени права на собствениците им за твърде дълъг срок, който е недопустимо да се новира. Както се видя, Столична община няма програма за прилагане на Общия устройствен план, а също така и не прави финансови обосновки и програми за прилагане на подробните устройствени планове. Предложеното новирание на сроковете за отчуждаване е конституционно недопустимо.

Предлаганото подновяване на сроковете по чл. 17 ал. 1 за започване на отчуждителните производства не е мотивирано – то ощетява собствениците на имоти предвидени за бъдещо отчуждаване за публични нужди с нов срок и заличава безхаберията на ръководството на СО от влизането в сила на ЗУЗСО през 2007 г. досега. Това репресивно изменение само показва, че Общината повече от десет години не е съставила план и не е отделяла средства за извършването на отчуждителни процедури, което е много далеч от следване на декларираните принципи за респект към всички видове собственост, развитие на инфраструктурата и на зелената система. През последните три години СО е изразходвала нищожните за размера и за възможностите на общината 5 млн. лева годишно за отчуждаване, като за развитие на зелената система не е отчужден нито един имот! Вместо да решава проблемите с публичните интереси и необходимостта от отчуждаване по честен и приемлив начин общината практически прехвърля тежоби върху собственици на имоти и удължава сроковете за отчуждаване до безкрай.

19. § 38 се заличава.

**МОТИВИ:**

Мотивите са изложени в т. 5 от настоящия текст.

20. § 40 се заличава.

**МОТИВИ:**

В зависимост от решението на комисията по предходните предложения.

11.01.2017 г.

гр. София

ВНОСИТЕЛИ: