

НАРОДНО СЪБРАНИЕ	
Вх. №	854-04-121
Дата	12.07.2018 г.

ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ
Г-ЖА ЦВЕТА КАРАЯНЧЕВА

14
47
4116

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

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

На основание чл. 83, ал. 1 от ПОДНС внасям предложения за изменение и допълнение в приетия на първо гласуване Общ законопроект на Закон за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията, № 802-01-5, внесен от Министерски съвет; № 854-01-7, внесен от Искрен Веселинов и група народни представители; № 854-01-21, внесен от Петя Аврамова, Александър Ненков и Запрян Янков; № 854-01-39, внесен от Христиан Митев и група народни представители; № 854-01-41, внесен от Александър Ненков и група народни представители.

1. Създава се нов § 1:

„§ 1. В чл. 35 се правят следните изменения и допълнения:

1. В края на ал. 3 се поставя запетая и се добавя текста „когато същите са разположени в жилищни устройствени зони или когато са разположени на територията на национални курорти по Закона за туризма.“.

2. Създават се ал. 4 и ал. 5:

„(4) За сгради със смесено предназначение, разположени в жилищни територии, определени с общ устройствен план и разположени на територията на национални курорти по Закона за туризма, се прилагат нормативите за разстояния за жилищни сгради, когато жилищата заемат повече от 40 на сто от разгънатата застроена площ на сградата. В останалите случаи се прилагат нормативите за разстояния за нежилищни сгради.

(5) При комплексно застрояване с разполагане на групи от сгради с различно предназначение в квартали и в големи урегулирани поземлени имоти и при многосекционни сгради правилата за разстояния се прилагат за всяка сграда и секция поотделно в зависимост от нейното предназначение – жилищно или нежилищно, включително смесено при спазване изискванията на ал. 4.“.

Мотиви: Изработването на общи устройствени планове и прилагането им създават възможността да се изграждат градски центрове и зони с интензивни функции и динамичен живот. Тези територии стават двигател на модерния

градски живот, който съвместява обитаването с бизнеса, обслужването и рекреацията.

В последните години развитието на Столицата и големите градове в България довеждат до повишен инвеститорски интерес към строителството на т.нар. смесени сгради, т.е. сгради, в които са съвместени жилищни с други функции.

В същото време някои остарели практики при прилагането на нормите на ЗУТ доведоха до заобикаляне на смисъла и целта на закона при изграждане на сгради със жилища, които бяха „маскирани“ като „апартаментни хотели“, „обществения“ и др. Това наложи допълнение на чл. 35 с новата ал. 3, която приравни изискванията към сградите за временно обитаване към тези за постоянно обитаване с цел да прекрати порочните практики.

Несигурността и различният подход в тълкуването на нормите след изменението на закона налага създаването на дефиниция за смесена сграда и ясни и еднозначни правила за прилагането на нормите за разстояния между тези сгради и съответствието им с предвижданията на подробните устройствени планове.

Предложеното изменение на закона има за цел да отговори на тази задача, за да се създаде уеднаквена практика на всички администрации в България, отговаряща на текстовете и целта на ЗУТ - осигуряване на благоприятна среда за обитаване в жилищните територии, хармонично и целесъобразно застрояване на градовете, както и предвидима среда за инвестициите.

Ясното дефиниране на характеристиките на смесената сграда и категоричното ѝ привеждане в съответствие с предназначението на УПИ, определено в текстовете на ЗУТ и Наредба 7, ще постигне пълно съответствие с целта и текстовете на закона и ще създаде законосъобразност и правна сигурност.

Разграничаването на смесените сгради в жилищни територии от тези в останалите територии от своя страна ще изпълни целта на закона за особена защита на териториите за обитаване в градовете.

Предложените текстове са необходимото балансирано и съвременно решение на възникналите проблеми в тълкуването на текстовете на ЗУТ, съобразено с философията на общите устройствени планове. Предимство на предложеното изменение е и това, че то не налага промени в други текстове и норми, тъй като е основано изцяло на разпоредбите на действащия закон, като само ги прецизира и изяснява.

2. § 4 се изменя така:

„(9) Разрешение за изработване на подробен устройствен план за линейни обекти от техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии, разположени на територията на повече от една община в границите на една област или в границите на повече от една област се издава въз основа на приет от органите по чл. 124а, ал. 3 и 4 вариант на предварителен проект по чл. 126, ал. 6, т. 1, на който е извършена оценка, съгласно приложимите процедури по Закона за опазване на околната среда и Закона за биологичното разнообразие.“.

Мотиви: Предложената редакция кореспондира по-точно с мотивите на внесеното изменение, като прецизира за кои обекти на техническата инфраструктура се отнася.

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

1. Създава се нова т. 2:

„2. В чл. 124б, ал. 2 текстът „в един местен вестник“ се заменя с „на органа, издал акта.“.

Мотиви: Изменението има за цел икономия на средства от общинските бюджети за публикуване на обявления в местни вестници, което не е ефективен начин за разгласяване на разрешенията за изработване на ПУП. Поставянето на съобщение в сградата на общината, района или кметството и публикуването на интернет страницата на общината, а с новото предложение и на страницата на органа – издал акта, гарантира в достатъчна степен възможността за информираност на гражданите.

Освен това, остава възможността за публикуване на обявлението и на други подходящи места в съответната територия, което не ограничава възможността за публикуване и в местен вестник, но без това да бъде задължително във всички случаи.

2. т. 2 се изменя така:

„(б) Разрешението по чл. 124а, ал. 9 спира създаването на нови и изменението и прилагането на действащите за територията подробни устройствени планове в обхвата на засегнатите поземлени имоти по приетия вариант на предварителен проект по чл. 126, ал. 6, т. 1.“.

Мотиви: Съгласно чл. 104, ал. 3 от ЗУТ, Общият устройствен план няма пряко приложение за разрешаване на строителството. В закона не се съдържа регламент в какво се състои прилагането на ОУП. Спиране прилагането на ПУП /ПЗ, ПП, които са допустими извън границите на урбанизираните територии/ е достатъчна обезпечителна мярка за провеждане на устройственото планиране на линейни обекти от техническата инфраструктура, както и спиране създаването на нови ПУП.

4. § 8 се изменя и допълва така:

1. Създава се т. 1:

„1. В чл. 129, ал. 1, изречение второ думата „решението“ се заменя с „обявлението за решението“.

Мотиви:

Изменението цели в Държавен вестник да се публикуват само съобщения за решението по аналогия на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ. Обявлението съдържа обхвата на изменението и дава необходимата информация относно заинтересуваните от него лица.

Публикуването на целия текст натоварва неимоверно общинските бюджети и не е оправдано от финансова гледна точка, особено в случаите, когато процедурата се провежда по искане на заинтересуваните лица.

Освен горното, целият текст на решението при липса на графична част, която в устройственото планиране е водеща, не постига целите на закона.

2. § 8 става т. 2:

„2. Предложената нова ал. 6 добива следната редакция:

(б) Влезлите в сила подробни устройствени планове за линейни обекти от техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии, разположени на територията на повече от една община в границите на една област или в границите на повече от една област, стават неразделна част от ОУП

и техните предвиждания се съобразяват при последващи изменения. Подробните устройствени планове се изпращат на кметовете на съответните общини за служебно отразяване в общия устройствен план, без да е необходимо неговото изменение. Когато след отразяване на обектите на техническата инфраструктура се налагат други промени в общия устройствен план, те се извършват при условията и по реда за неговото изменение, като общинският съвет взема решение за изработване на проекта за изменение в 1-месечен срок.

Мотиви: Внесеният в проекта текст се прецизира, като се създава задължение за общинските съвети в определен срок да започнат процедура по ИОУП, когато одобреното трасе на техническата инфраструктура налага това.

5. По § 9 предлагаме нови т. 1 и т. 2 и допълнение на сегашните точки:

1. В ал. 1, изречение 2 добива следната редакция:

„Изработването на план-извадка се разрешава от кмета на общината, а в случаите по чл. 124а, ал. 3 и 4 – съответно от областния управител или министъра на регионалното развитие и благоустройството.”

2. В ал. 1, изречение 3 се отменя.

3. В ал. 2 се създава изречение 2:

„За разрешените и одобрени план-извадки се уведомява проектантът на плана в процедура.”

4. В т. 1 от законопроекта в ал. 8 накрая се поставя запетая и се допълва текста „а за Столична община – от общинския съвет.”

5. В т. 2 от законопроекта в ал. 9 в края на изречение първо се поставя запетая и се допълва текста „а за Столична община – от общинския съвет.”

Мотиви: Чл. 133 от ЗУТ урежда правната възможност в процеса на изработване на подробни устройствени планове, които в общия случай са възложени от общините и обхващат по-голям териториален обхват, да може за реализиране на инвестиционни намерения след приемане на предварителния проект да се разрешава изработването и одобряването на план-извадки.

Разпоредбата на ал. 1 предвижда това да става с разрешение на „органа, компетентен да одобри плана“. В преобладаващия брой случаи, поради териториалния обхват на плана, това е общинският съвет, а плановете-извадки по принцип се процедурат в обхвата на един квартал и дори за един УПИ.

Предвид горното, е неоправдано и противоречи на принципа за разпределение на компетентността при разрешаване и одобряване на плановете, това да се прави от общинските съвети.

Предложението е разрешението за изработване на този вид планове предвид обхвата им и по-ниската степен на обществена значимост да се дава от кметовете на общините.

Аналогични са съображенията и за изменението на чл. 133, ал. 7 от ЗУТ, още повече че за Столична община компетентен да одобри ИОУП е Министерски съвет, който няма как да издава заповеди за разрешаване изработването на ПУП и към него по закон няма експертен съвет, за какъвто се говори в ал. 7. Експертни съвети не се предвиждат по закон и към общинските съвети /чл. 3, ал. 2, чл. 4, ал. 2 и чл. 5, ал. 4 от ЗУТ/.

Отпадането на изискването за съгласуване на плана-извадка с проектанта на цялостния план цели пресичане на недобри практики от страна на проектантите и поставяне на заинтересованите лица в зависимост от тези тях. След приемане на

предварителния проект няма пречка тази преценка за съответствие да се прави от експертите в общините.

Изменението предвижда изпращане на разрешенията и одобрените ПУП на проектантите, за да бъдат същите съобразени при тяхното проектиране.

Промяната представлява намаляване на административната тежест и ще допринесе за съкращаване на сроковете за произнасяне от страна на административния орган.

По отношение на § 9, т. 1 и 2 от законопроекта: ОУП на СО и ИОУП на СО се приемат от Министерския съвет и е неоправдано да се иска становище от същия за изработване на ПУП.

6. Създава се нов § 10:

§ 10. В чл. 134 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 1, т. 1 „и“ се заменя с „или“.

2. В ал. 1, т. 2 накрая се поставя запетая и се добавя текстът „или отпадне необходимостта от изграждане на такива обекти“.

3. В ал. 3, изречение второ накрая се поставя запетая и се допълва текста „с изключение на случаите по чл. 124а, ал. 9.“

Мотиви:

Предлаганите изменения целят прецизиране на текстовете.

Досегашната редакция на чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ навежда на кумулативност на изискването промените да са и в обществено-икономическите, и в устройствените условия.

Предложението е това да са отделни основания. В редица случаи именно промяната в устройствените условия се явява основание за изменението на ПУП /напр. приемане на ОУП или ИОУП; приемане на кадастрална карта за територията и т.н./.

В т. 2 се създава възможност за изменение на подробен устройствен план при отпаднала нужда на държавата, общината или експлоатационните дружества от реализиране на дадено мероприятие, а не само възникване на такава нужда.

Допълването на ал. 3 е във връзка с предложените нови текстове по чл. 124, ал. 9, чл. 124б, ал. 6 и чл. 129, ал. 6.

7. § 10 се изменя и допълва така:

§ 10. В чл. 135 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 2 се създава изречение второ:

„По съгласие на всички заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 със заявлението вместо скица с предложение за изменението може да се внесе проект за изменение на подробния устройствен план с искане за одобряването му.“

2. Предложеното изменение на ал. 3 става т. 1.

3. В ал. 3 се създава изречение второ:

„В случая по ал. 2, изречение второ, разрешение не се издава.“

4. В ал. 6 след думата „плана“ се добавя „и заявлението за одобряване на проект за изменение на подробния устройствен план по ал. 2, изречение второ“.

5. Създават се ал. 7 и 8:

„(7) Заповедите по ал. 3 и 5 се съобщават на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 по реда на чл. 124б, ал. 2.“

(8) Заповедите по ал. 3 и 5 не се съобщават и не подлежат на оспорване, когато разрешението/нареждането за изработване на подробен устройствен план, се издава по искане на всички заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1, както и в случаите на изменение на основание чл. 134, ал. 2, т. 2.

Мотиви:

Измененията в ал. 2, 3 и 6 целят облекчаване на административната тежест, като се предвижда възможност вместо внасяне на мотивирано предложение за изменението, след което задължително се издава разрешение за изработване на проект за ИПУП или отказ, да се внесе по искане на всички заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ направо проект за изменение на ПУП. Наличието на тази възможност съкращава сроковете за одобряване на изменението, като отпада издаването на заповедта по ал. 3.

Предвидено е по аналогия на ал. 6, че заявлението за одобряване на проекта стира прилагането на плана, за да се гарантира същата защита, както при наличието на заповед за разрешаване изработването на проект.

Не се препятства и възможността за даване на указания към проекта и извършване на нужните съгласувания, тъй като по АПК административният орган следва да укаже за всички нередовности по искането и да събере всички относими доказателства за произнасяне по него.

По отношение актовете по чл. 135, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ съдебната практика ги определя като индивидуални административни актове, изхождайки от нормата на чл. 135, ал. 6, която предвижда като последица от актовете по ал. 3 и 5 спиране прилагането на действащите планове в частите, за които същите се отнасят. Предвид различния териториален обхват, който засягат тези актове, както и лицата, по чието искане същите се издават, считаме за необходимо да се предвиди ред за влизането им в сила. Тези актове са резултат от едно „предварително“ административно производство към производството по одобряване на изменение на подробен устройствен план. По тази причина предлагаме да се въведе облекчен начин за съобщаването им на заинтересуваните лица, аналогичен на реда по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, предвиден за актовете по чл. 124 и чл. 124а, които от своя страна не подлежат на оспорване.

Тези актове следва да се съобщават само на заинтересуваните лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, тъй като само по отношение на имотите – предмет на разрешението, може да се прояви спиращото прилагането им действие.

Съобщаване не следва да се извършва и актовете не следва да подлежат на оспорване в случаите, когато искането за изменение е подадено от всички заинтересовани лица по чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, тъй като в тези случаи спирането е по тяхно желание.

Такова съобщаване не следва да се извършва и в случаите на изменения по чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ при привеждане на регулационните граници в съответствие с имотните, тъй като в тези случаи органът действа при обвързана компетентност и не може да откаже това изменение. То не зависи от волята и съгласието на съседните засегнати УПИ, тъй като кадастралната карта е влязла в сила и се прилага основния принцип в устройственото планиране, за урегулиране на имотите по имотни граници.

8. Създава се нов § 25:

§ 25. В § 5 от ДР на ЗУТ се създава т. 29а:

„29а. „Сграда със смесено предназначение“ е нежилищна сграда, в която жилищата заемат по-малко от 60 на сто от разгънатата ѝ застроена площ.“.

Мотиви: Понятието се извежда от понятието за жилищна сграда в § 5, т. 29 от ДР на ЗУТ и чл. 97, ал. 1 от Наредба № 7 за ПНУТ и от нормата на чл. 37, ал. 2 и 3 от ЗУТ.

Вносител: