

РЕЗУЛТАТИ ОТ УЧАСТИЕТО НА КАМАРАТА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ В РАБОТАТА ПО ПРИЕМАНЕ НА ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВОТО И ЗАСТРОЯВАНЕТО НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ОТ 44-ТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ (ОБН. ДВ, БР. 31/2018 Г.)			
№	Предложения на вносител	Становище на Камарата на архитектите в България	Приет закон
1.	Създаване на две зони за много високо строителство – в Район „Люлин“ и в Райони „Искър“ и „Младост“ по бул. „Цариградско шосе“, без ограничения на интензивност, плътност и височина на застрояване и без изискване за минимален процент озеленена площ.	Отрицателно: Предложението е противоконституционно – Народното събрание не може да издава административни актове. Заобикаля се процедурата по изменение на Общия устройствен план.	Предложението на вносителя не се прие . Създаването на двете зони за много високо строителство отпадна от ЗУЗСО. Остана възможност за създаване на такива зони при евентуално бъдещо изменение на Общия устройствен план.
2.	Създаване на особени правила за устройство на зоната на „новия делови център“.	Отрицателно: Не са необходими особени правила за устройство на зоната на „новия делови център“, тъй като идеята за изграждане на такъв от 90-те години на миналия век е компрометирана.	Предложението на вносителя не се прие . От закона отпаднаха особените правила за устройство на зоната на „новия делови център“. В зоната липсва ограничение във височината на сградите.
3.	Даване разнообразни възможности за допускане на отклонения от Общия устройствен план без ясни критерии и допустима степен на отклоненията.	Отрицателно: Принципно е допустимо да се допускат отклонения от Общия устройствен план, но при много ясни критерии и степен на допустимото отклонение.	Предложението на вносителя се прие в редактиран вид като се запази посочените от Камарата на архитектите в България недостатъци. В приетия закон за някои от отклоненията бяха въведени критерии или квалифицирано мнозинство на общинския съвет за допускане на отклонения от Общия устройствен план. Останаха и значителни неясноти, чието проявление очакваме в практиката.
4.	Предвиждане на особени визи за проектиране, с които се изменя предназначение и характер на застрояване, т.е. изменя се действащия план за регулация и план за застроя-	Отрицателно: Визата е акт по прилагане на подробен устройствен план. Превръщането ѝ в акт по негово изменение противоречи на общи принципи на устройственото планира-	Предложението на вносителя се прие както беше внесено.

	ване.	не, усложнява изясняването на компетенциите на органите и влошава информираността и защитата на интересите на третите лица.	
5.	Въвеждане на легална дефиниция на понятието „междублоково пространство“.	Отрицателно: По този начин в устройственото планиране освен „поземлен имот“ и „урегулиран поземлен имот“ се създава още един обект, който не е дефиниран с регулационни или други граници, но от определянето му като „междублоково пространство“ има сериозни последици за собствениците на засегнатите поземлени имоти. За да стане един имот публична собственост, той трябва да бъде отчужден, което изисква далеч поясна регламентация.	Предложението на вносителя не се прие от Народното събрание.
6.	Въвеждане на допълнителни такси при надвишаване на плътност и интензивност на застрояване.	Отрицателно: Таксата е цена на административна услуга. Въвеждането на такса за преодоляване на правила установени със закона или с Общия устройствен план е недопустимо.	Предложението на вносителя не се прие от Народното събрание.
7.	Отмяна за Столична община на изискванията за минимално лице и площ на урегулирани поземлени имоти.	Отрицателно: Предложението ще има негативни устройствени и вещноправни последици.	Предложението на вносителя не се прие от Народното събрание.
8.	Придаване на функции на самостоятелен орган на определена постоянна комисия на общинския съвет.	Отрицателно: Предложението противоречи на Конституцията, на принципите на местното самоуправление и на Закона за местното самоуправление и местната администрация.	Предложението на вносителя не се прие от Народното събрание.
9.	Предвиждане на възможност общинският съвет да изменя предназначението на тери-	Отрицателно: Предложението не дава ясни критерии за извършване на промяната и из-	Предложението на вносителя не се прие от Народното събрание.

	тории за функции „стратегически за развитието на града и региона или от национално значение“.	зема функции на Министерски съвет по чл. 127, ал. 8 от ЗУТ.	
10.	Създаване на наредба за извършване на проучване, анализ и симулация на транспортното обслужване.	Отрицателно: Изследването на транспортното обслужване не може да се извършва по отношение на конкретни строежи. В закона да се посочат задължителни нива на транспортна обезпеченост.	Предложението на вносителя се прие в редактиран вид, в който не се възприемат забележките на Камарата на архитектите в България.
11.	Създаване на наредба за градската среда с правила и нормативи за облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли	Отрицателно: Такава наредба е принципно необходима. Тъй като с наредбата ще се засегнат и вероятно ограничат права на собственост, предметът на наредбата трябва да е по-ясно определен в закона.	Предложението на вносителя се прие без изясняване на текста.
12.	Дефиниране на зелената система на общината като съвкупност от терени, определени с Общия устройствен план и/или с подробните устройствени планове за озеленени площи за широко обществено ползване.	Отрицателно: При защитата на обществения интерес подходът следва да е балансиран. Предложенията на вносителя игнорират частната собственост до степен на фактическа експроприация с отпадане на задължението за предварително и равностойно обезщетяване (чл. 17, ал. 5 от Конституцията).	Предложението на вносителя се прие като се запази посочените от Камарата на архитектите в България недостатъци.
14.	Промяна на предназначението на определени с подробните устройствени планове терени за озеленяване с цел привеждането им в съответствие с общия устройствен план при облекчена процедура в сравнение с тази за останалите български общини – дерогиране на чл. 62а от ЗУТ.	Отрицателно: Няма логика само в Столична община процедурата по промяна на предназначението на озеленените площи да е облекчено. Предложението обхваща и урегулираните площи за озеленяване в жилищните комплекси с плановете за реструктуриране по чл. 22, ал. 4 от ЗУТ, което обесмисля усилията на общината за запазване на	Предложението на вносителя се прие като се запази посочените от Камарата на архитектите в България недостатъци.

		зелените площи в тях от последните 10-15 години. Дерогират се сроковете за започване на отчуждаване по чл. 208, ал. 1 от ЗУТ.	
15.	Създаване на специален режим за застрояване в ъгловите урегулирани поземлени имоти в Столична община спрямо общия режим на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ.	Отрицателно: Не е обосновано в Столична община да има особен режим за застрояване на ъгловите урегулирани поземлени имоти в сравнение с останалите български общини. Цел на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ е да се осигури силуетна завършеност на застрояването в квартали с висока плътност и интензивност на застрояване. Предложението поставя надвишаването на показателите като цел на нормата като ги нормира.	Предложението на вносителя се прие в редактиран вид като се запазиха посочените от Камарата на архитектите в България недостатъци.