



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска", № 33, тел.номератор 9377XXX, факс 9810653, www.sofia.bg

ЧРЕЗ

Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТ А Н О В И Щ Е

По чл. 30, ал. 2 от Закона за пряко участие на гражданите в държавната власт и местното самоуправление (ЗПУГДВМС)

ОТ

ЙОРДАНКА ФАНДЪКОВА

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТНОСНО: Предложение от инициативен комитет за провеждане на местен референдум на територията на район „Младост“ в Столична община с номер СОА16-НЦ62-1121/12.12.2016 г. по следните въпроси:

„1. Подкрепяте ли да се приемат изменения в Общия устройствен план и подробните устройствени планове на Младост 1, Младост 1А, Младост 2, Младост 3, Младост 4, които да не позволяват ново застрояване на съществуващите зелени площи, междублокови пространства, терени с разположени съоръжения за игра на деца, паркинги и погранични на парковете територии?

2. Подкрепяте ли да се обяви мораториум върху издаването на разрешения за строеж и започващо строителство в район „Младост“ на Столична община, област София – град, до промяна на Общия устройствен план и Подробните устройствени планове на Младост 2, Младост 1А, Младост 2, Младост 3 и Младост 4?“

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На основание чл. 30, ал. 2 от Закона за пряко участие на гражданите в държавната власт и местното самоуправление (ЗПУГДВМС) предоставям на Столичния общински съвет становище, което да бъде взето предвид при обсъжданията на предложението на инициативния комитет за провеждане на местен референдум.

Взимането на решение по предложението за провеждане на местен референдум от инициативния комитет е изцяло в компетентността на Столичния общински съвет, като нормативно основание за това се съдържа в разпоредбата на чл. 21, ал.1, т.20 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА). Съгласно разпоредбите на закона Главна дирекция "Гражданска регистрация и административно обслужване" към Министерството на регионалното развитие и благоустройството е извършила проверка на предоставената от инициативния комитет подписката. С протокол от 17.02.2017 г. ГРАО информира общинския съвет, че броят валидни подписи на граждани с постоянен адрес в район „Младост“ и избирателни права е 8822. Общият брой лица с избирателни права, които имат постоянен адрес на територията на район „Младост“ на Столична община, е 94 176. При така изпълнените условия Столичния общински съвет е длъжен да обсъди предложението на инициативния комитет в своите постоянни комисии, съгласно разпоредбите на чл. 27, ал. 1, т. 3 от ЗПУГДВМС. Със свое решение Столичният общински съвет може:

- да откаже провеждането на референдум, ако счете въпросите за незаконосъобразни;
- да не приеме предложението, ако въпросите са законосъобразни, но други причини налагат това – аргумент от чл. 31, ал.2 от ЗПУГДВМС;
- да приеме предложението за провеждане на референдум, ако въпросите са законосъобразни;

Ето защо първата задача на постоянните комисии на Столичния общински съвет е да изяснят по категоричен начин дали предложените въпроси за провеждане на референдум са законосъобразни ли не. В случай, че общинският съвет установи, че въпросите са незаконосъобразни, с мотивирано решение отказва произвеждането на местен референдум (чл. 31, ал. 1 от ЗПУГДВМС). В случай, че общинският съвет констатира, че въпросите са законосъобразни той мотивирано приема или отхвърля предложението за провеждане.

При формиране на своите становища Столичният общински съвет следва да отчете, че Общият устройствен план на Столична община и неговите изменения се приемат от Министерски съвет на Република България по реда на Закона за устройство на територията и Закона за устройството и застрояването на Столичната община. Законът за устройство и застрояване на Столичната община от своя страна определя специфичните правила и нормативи за устройството и застрояването на територията на Столичната община и основната му цел е да осигури устойчиво развитие и благоустрояване на Столичната община.

Въпросите за изменението на общия устройствен план и изменение на подробните устройствени планове са уредени в специален закон – Закона за устройство на територията (ЗУТ), в който са посочени и основанията, на които се разрешава такова изменение – чл. 134, ал. 1 и 2 от ЗУТ. Тези въпроси законът не е предоставил в компетентност за решаване на органите на местно самоуправление пряко. Поради тези причини решенията за изменение на ОУП и ПУП, взети с местен референдум, не са основания по закон за тяхното изменение. Общинският съвет трябва да обсъди и отрази в своите становища тези законови разпоредби, за да не се допусне формиране на необосновани обществени очаквания.

От друга страна, е редно да се подчертае, че описаното законодателството е едно и също за всички райони на Столична община и промените в ОУП касаят всички райони и граждани, ето защо задачата на общинския съвет, кмета на общината и кметовете на райони е да осигуряват общ ред и еднакви правила за всички граждани и цялата територия на общината, като резултат от правната сигурност и предвидимост на регулационните режими и действията на администрацията, характерни за правовата държава.

При формиране на своите становища Столичният общински съвет трябва да вземе предвид съдебната практика до този момент постановената по приложение на ЗПУГДВМС. В свое Решение № 3317 от 17.05.2013 г. по адм. д. № 1113/2013 г. Административен съд София град потвърждава като правилно и законосъобразно решението на СОС, с което не приема предложение за провеждане на местен референдум в район „Искър“ с въпрос "Съгласни ли сте в цялостното проектираните и изградени жилищни комплекси "Дружба" 1 и 2, район "Искър", Столична община, да се допуска строителството на нови сгради само за публична инфраструктура - детски градини, училища, здравни заведения, транспортни обекти?". Това становище на съда и мотивите към него трябва да бъдат обстойно разгледани както за формиране на проект за решение по настоящото предложение, които да е законосъобразен, така и с оглед необходимостта гражданите на София да получат информация, с която да се покажат легалните възможности за ефективна и законосъобразна защита на определени групови интерес. В своето решение АССГ изрично е приел, че поставеният за обсъждане на местен референдум въпрос не е от компетентността на органите на местно самоуправление, защото е уреден в специален закон, какъвто е Законът за устройство на територията. При формиране на своите становища постоянните комисии на общинския съвет могат да вземат предвид и решение на Върховния административен съд № 9291 от 27.06.2012 г. по адм. дело № 708/2012, в което също се приема, че уредените в ЗУТ въпроси не могат да се решават по различен от законоустановения начин от общинския съвет

При разглеждане на ефектите от допускане на изработването на изменения във всички одобрени подробни устройствени планове на територията за целите ж.к. „Младост 1“, ж.к. „Младост 1А“, ж.к. „Младост 2“, ж.к. „Младост 3“ и ж.к. „Младост 4“ без конкретно прецизиране на обхвата, каквото искане е внесено от инициативния комитет, ще спре

прилагането им в тяхната цялост, което ще препятства възможността за реализиране и на общинските обекти, включително отчуждаванията за озеленяване, улици, детски градини, училища, здравни заведения и т.н.

При формиране на своите становища постоянните комисии на Столичния общински съвет следва да вземат предвид и резултатите от служебна проверка, направена от Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столичната община, които установяват следното по отношение на предвидените площи за озеленяване и отчуждаване:

За местност ж.к. „Младост 1“ – ПУП, одобрен с Решение на СОС № 551/29.07.2009 г.

- „Младост 1, 1-ва част“ - терени с отреждане „парк“ и/или „озеленяване“ - 8,78 ха или 87 800 кв. м.
- „Младост 1, 2-ра част“ - терени с отреждане „парк“ и/или „озеленяване“ - 8,33 ха или 83 300 кв. м.
- „Младост 1, 3-та част“ - терени с отреждане „парк“ и/или „озеленяване“ - 6,91 ха или 69 100 кв. м.

Обща площ на публични паркове и озеленяване - 24,02 ха или 240 200 кв. м. Общата площ за провеждане на отчуждителни мероприятия за публични озеленени площи е 6,51 ха или 65 125 кв. м.

За местност „Младост 1А“ – ПУП, одобрен с Решение на СОС № 550/29.07.2009 г. - терени с отреждане „озеленяване“ - 4,16 ха или 41 574 кв. м. Общата площ за провеждане на отчуждителни мероприятия за публични озеленени площи е 0,03 ха или 2 569 квадратни метра.

За местност „Младост 2“ – ПУП, одобрен с Решение на СОС № 549/29.07.2009 г. - терени с отреждане „парк“ и/или „озеленяване“ - 34,1 ха или 341 030 кв. м. Общата площ за провеждане на отчуждителни мероприятия за публични озеленени площи е 3,34 ха или 33 439 квадратни метра.

За местност „Младост 3 изток, запад“ – ПУП, одобрен с Решение на СОС № 548/29.07.2009 г. - терени с отреждане „парк“ и/или „озеленяване“ - 10,2 ха или 102 104 кв. м. Общата площ за провеждане на отчуждителни мероприятия за публични озеленени площи е 0,7 ха или 7 429 кв. м.

За местност „Младост 4“ – ПУП, одобрен с Решение на СОС № 552/29.07.2009 г. - терени с отреждане „парк“ и/или „озеленяване“ - 20,89 ха или 208 900 кв. м.

Общата площ за провеждане на отчуждителни мероприятия за публични озеленени площи е 1,67 ха или 16 748 кв. м.

Обща площ за публични паркове и урегулирани поземлени имоти за озеленяване на територията на жилищните комплекси в район „Младост“ е 93,38 ха или 933 808 кв. м. От тях общата площ за провеждане на отчуждителни мероприятия за публични озеленени площи е 11,78 ха или 117 881 кв. м.

Изменението на подробните устройствени планове за предвиждане на допълнителни площи „за озеленяване“ следва да бъде мотивирано както устройствено с доказване на конкретно правно основание по чл. 134, ал. 2 от ЗУТ, така и икономически анализ. По данни от проверка на НАГ с одобряване на ПУП за реструктуриране на жилищните комплекси „Младост“, „Дружба“ и „Обеля“ са постигнати най-ниските показатели за плътност в сравнение с други части на София. Следва да се отчете възможността със стартиране на цялостна промяна на ПУП за всички части на район „Младост“ да се постигне обратен на целения ефект след завършване на цялата процедура, включително и съдебно оспорване по надлежния ред.

В случай, че е налице конкретна необходимост от защита на конкретни озеленени площи на територията на район „Младост“, както и на територията на други райони в Столична община, на изградени и функциониращи детски площадки и обществени паркинги, кметовете на райони разполагат с правната възможност да искат изменение на действащи планове с доказано основание и внесено конкретно мотивирано предложение. Столичният общински съвет в последните години няколкократно взема решения, които целят запазване на конкретни имоти в различни райони на Столична община за озеленяване и за обществени ползване.

По отношение на въпроса за обявяването на мораториум върху издаването на разрешения за строеж и започващо строителство в район „Младост“ на Столична община до промяната на ОУП и ПУП, следва да се има предвид, че в Закона за устройство на територията са посочени органите, които са компетентни да издават разрешения за строеж, да налагат временни забрани за спирани и ограничаване, както и за отменяне на конкретни разрешения, както и хипотезите, при които се спира прилагането на ОУП и ПУП (чл. 135, ал. 6 и чл. 198 от ЗУТ).

Ограничения в собствеността с устройствени цели по чл. 1, ал. 2 от ЗУТ се налагат в случаите предвидени в ЗУТ и актовете за прилагането му. Постоянните комисии на общинския съвет следва да разгледат съществуващата относима съдебна практика - Решение по адм. дело № 11445/2006 г. на ВАС.

За всеки отделен случай за съмнение за незаконно строителство в район „Младост“, както и във всеки друг столичен район, съм възлагала проверки и сме предприемали необходимите законосъобразни мерки.

Защитата на зелените площи в жилищните комплекси, както и гарантираното запазване на терените за озеленяване за обществено ползване е моя първостепенна задача, която

защитаваме с конкретни действия както с екипа на главния архитект на Столична община, така и с подкрепата на Столичния общински съвет.

Ето защо през 2016 г. със заповеди на главния архитект на Столична община стартирахме изработването на подробни устройствени планове за „Парк Въртопо“ и „Източен парк“, като по този начин взехме допълнителни мерки за защита на парковата среда на територията на район „Младост“, които изключват реализирането на всякакви инвестиционни намерения на собственици на терени в описаната територия.

През 2016 г. съвместно с екипа на Министерство на регионалното развитие и благоустройството разработихме промени в Закона за устройство и застрояване на Столична община (ЗУЗСО) и Закона за устройство на територията (ЗУТ), с които въвеждаме допълнителна защита на зелените площи и междублоковите пространства на територията на общината, както и допълнителни ограничения на някои видове строителство и параметри на застрояване. Единствено със законовите промени можем да гарантираме законна и ефективна защита на обществения интерес, каквато е и крайната цел на заявената подписка. Следва да се отчете, че инвестиционният натиск, който има принципно благотворно влияние върху икономиката на Столична община, налага намирането на ефективни решения на въпросите с предела на допустимото натоварване на територията със сгради в различни райони на столицата, а също така и осигуряването на необходимата за функционирането им инфраструктура със средствата на устройственото планиране. Промените бяха внесени от Министерски съвет за разглеждане в 43-о Народно събрание, но за съжаление не бяха разгледани в пълнота. След сформирването на 44-о Народно събрание Столична община ще внесе отново предложенията си законодателни промени. Ще разчитаме на всички политически сили, които са представени в 44-о НС да подкрепят нашите предложения, за което всички общински съветници от София също ще имат ключова роля.

С промените Столична община предлага създаване на нова цялостна легална дефиниция на понятието „зелена система“ в ЗУЗСО, каквато в момента липсва, както и отстраняването на пропуски, като към устройствените зони и самостоятелни терени на зелената система са добавени терени за бази на зелената система (Тбз), природни резервати (Рзп), природни паркове (Рпп) и защитени местности и природни забележителности (Рдз). Предлагаме въвеждането на нов индекс „Тжк“ – терени за озеленяване в жилищните комплекси в цел правна защита на междублоковите пространства. Това са терени за озеленяване и площадки за игра в териториите с комплексно застрояване, урегулирани като зелени площи за широко обществено ползвани с плановете за реструктуриране на жилищните комплекси. Озеленените площи в жилищните комплекси нямат свое самостоятелно присъствие в ОУП и съответно трябва да бъдат регламентирани отделно от терените на устройствена зона Тго, което е направено в проекта с обозначаването на тези терени като Тжк. В тези терени, съгласно предложенията, се допуска изграждане на площадки за игра и на подземни гаражи, като строителството на подземни гаражи се разрешава, когато инвестиционният проект предвижда озеленяване върху цялата площ над гаража, включително с висока дървесна растителност.

Във връзка със зелената система на Столичната община е и предложената нова по-категорична редакция на чл. 11, ал. 1 от ЗУЗСО, където се регламентира, че предназначението на устройствени зони и самостоятелни терени, определени с Общия устройствен план като част от зелената система на София, може да се променя само в част на зелената система от друг вид.

Особено важен за развитието на града при прилагане на Общия устройствен план е предложението ни подробните устройствени планове, предвиждащи сгради с височина над 50 м да съдържат работен устройствен проект и да се одобряват от СОС, а одобряването на подробни устройствени планове, предвиждащи строителство на сгради с разгърната застроена площ над 20 000 кв. м. с жилищно или обществено предназначение, да се изисква доказване на транспортно-комуникационното обезпечаване на територията въз основа на анализ и симулация на транспортното обслужване с отчитане на съществуващия и бъдещия трафик в достатъчен за обслужването обхват. СОС следва да приеме специална Наредба за извършване на анализ и симулация на транспортното обслужване.

Също важно за прилагането на Общия устройствен план е предложената законодателна промяна, която ще позволи на общинския съвет да налага ограничения в извънредни случаи на устройствените показатели височина, плътност и интензивност на застрояване. По този ред при наличие на реализирано озеленяване и/или на дървета с историческо значение, вековни и забележителни дървета, обявени по реда на Закона за биологичното разнообразие, както и на отделни ценни и редки дървета и храсти, могат да се урегулират само поземлени имоти без застрояване като част от зелената система на общината независимо от устройствената зона, в която се намират.

По предложение на Столична община и с цел гарантиране на добра градска среда и достъпност, разрешения за строеж в урегулирана територия ще могат да се издават само при приложен план за регулация за съответния имот, както и за прилежащата му улица по начин, който да позволява изграждане на улица до и пред имота, както и на другите елементи на техническата инфраструктура и свързване на строежите в имота с тях. В този смисъл е и предложението за законодателно изясняване на случаите, при които е допустимо усвояването на терени от далекоперспективните територии, като не се разрешава строителство, ако не са изградени и въведени в експлоатация обслужващите го елементи от техническата инфраструктура.

По предложение на Столична община с промени в ЗУЗСО се дава възможност на Столичния общински съвет да създаде своя наредба за градската среда, която да определя правила и нормативи за облика на сградите, архитектурните ансамбли, както и правила за определяне местоположението на сгради в терени по чл. 22, ал. 1 от ЗУТ. Липсата на такава възможност до момента определено представлява нормативна празнота.

Столична община предлага и специален ред за изработване на подробни устройствени планове и на техни изменения в процеса на изработване на изменение на ОУП, което е

различно от предвиденото в ЗУТ с оглед специфичната компетенция за одобряване на ОУП на Столична община.

С оглед внесеното искане с предложение за промени в общия устройствен план е важно да се отбележи, че със свое решение №830 от 18.12.2014 г. Столичният общински съвет стартира процеса на изменение на общия устройствен план на София. Със свое писмо главният архитект на София е възложил на „Софпроект-ОГП“ изработването на задание за актуализация на Общия устройствен план, което да съдържа ясно дефинирани цели, предмет и времеви и пространствен обхват на проектирането. Основната цел на измененията е допълнителна защита на терени на зелената система и отразяване на промените и развитието в транспортно-комуникационната инфраструктура на Столична община.

Със свои решения №655 от 16.09.2016 г. и №132 от 23.02.2017 г. Столичният общински съвет стартира изработването на дългосрочна визия за развитие на София и крайградските територии. Визията за развитие на София е документ с дългосрочно действие, който стои най-високо в йерархията на документите по стратегическо планиране на Столична община. Процесът на изработването ѝ е част от процеса по промяна на Общия устройствен на Столична община. Приетият от Столичен общински модел на изработване на Визия София 2050 цели включването на възможно най-широк кръг от хора, търсене на консенсус при взимане на решения, широка публичност и прозрачност. Едно от заданията на екипа е критична ревизия на ОУП и произтичащи от това предложения за промени.

Целта на всички мерки, които предприемаме, е устойчиво развитие на София като зелен град, в който се постига баланс между развитието на икономиката, опазването на околната среда и повишаването на качеството на живот. В тази връзка стартирахме и работния процес екипа на проф. Ян Геел с цел обособяване на повече обществени градски пространства като паркове, площади, пешеходни зони и др. Строителството в терени от зелената система на Столичната община е забранено и нашата обща цел е да направим тази забрана още по-категорична и незаобиколима. В същото време, наша обща задача е да намерим ефективен правен механизъм за защита на междублокови пространства в жилищните комплекси. С оглед на тези задачи са предложенията за промени в ЗУТ и ЗОЗСО, които Столична община ще внесе отново в 44-о Народно събрание на Република България.

Съгласно разпоредбата на чл.5, ал.1 от Закона за пряко участие на гражданите в държавната власт и местното самоуправление, финансовите средства за произвеждане на местен референдум се осигуряват от общинския бюджет, поради което размерът им следва да бъде взет предвид от Столичен общински съвет при обсъждане на предложението за произвеждане на местен референдум. При решение за произвеждане на местен референдум следва да се утвърдят и образците от книгата за референдума, да бъдат одобрени разходите за организирането и финансирането на референдума от общинския бюджет. При решение за произвеждане на референдум Столична община ще изпълни всички законови задължения по отношение на организационно-техническата подготовка, финансовото обезпечаване и

безвъзмездното предоставяне на помещения за провеждане на обсъждания и други прояви по въпросите на референдума.

ЙОРДАНКА ФАНДЪКОВА
КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

