



ДО:

Комисията по регионална политика на НС

председател: г-н Коста Стоянов

Комисията по конституционни въпроси на НС

председател: г-н Атанас Славов

КОСВ към НС

председател: г-н Станислав Атанасов

Министъра на регионалното развитие

г-н Иван Шишков

Президента на Република България

г-л Румен Радев

Министър председателя

г-н Гълъб Донев

Министъра на ОСВ

г-жа Росица Карамфилова

ВЪЗРАЖЕНИЕ

Подател: Сдружение „Балканка”, гр. София, ул.Александър Малинов №87

Чрез своя представител: Димитър Йорданов Куманов

Адрес за кореспонденция: София, ж.к.Стрелбище, бл.8, вх.Д, ап.87

Тел.0887 931 241 dkoumanov@abv.bg

Срещу: Проект на Закон за Изменение и Допълнение на Закона за устройство на територията, внесен от ПП "Продължаваме Промяната", № 48-254-01-32 от 25.10.2022г.

Уважаема дами и господа,

С настоящото Ви уведомяваме, че възразяваме най-категорично срещу предлаганите промени в ЗУТ. Процесния ЗИД на ЗУТ може да се открие на следния линк:

<https://www.parliament.bg/bg/bills/ID/164531>

Мотивите ни да възразяваме са следните:

1. Срещу § 4 във връзка с § 6 и следващи - примерно § 11.

С тези текстове се предлага да отпаднат напълно експертните съвети към общините и всички, дори и най-малки обекти, да минават през оценка на съответствие само от консултанти. Предложението е крайно неприемливо и лобистко, в неследваща се облага за консултантските фирми, чиято единствена дейност досега е да преписват записките от проектните части и да разнасят едни топове хартия между институциите. В огромната част от богатата практика на някои наши членове, опитни проектанти, с много редки изключения, консултантите не се вясват на обекта въобще, за да видят какво става.

По същество и ако не Ви е известно, консултантските фирми са едни паразитни структури, на които явно не им стигат по-големите обекти, ами сега са се впили и в най-малките. И след като в някои общини има проблеми със съставянето на експертни съвети, и досега законодателството дава възможност в такива случаи да се наемат консултанти!

Обаче минаването на експертен съвет е в пъти по-евтино, отколкото преписването на записките от консултантите, и вследствие на новата, неследваща се облага за тях може да се очаква, че цените им ще скочат многократно, което е невъзможно да е потенциалната крайна цел на вносителите, освен ако не е точно обратното.

3. Срещу § 3. във връзка с § 13. от процесния ЗИД.

С предлаганите промени се цели промяна на предназначението на частни имоти, попадащи в зелените площи на урбанизираните територии, върху които в момента са изградени всякакви паркове и градинки. Прицелът е най-вече в големите градове, а най-много ще пострада, разбира се, Южният Парк на София. Съгласно новото предложение, ето как ще изглеждат някои бъдещи в минало време текстове от ЗУТ:

Чл. 134. (1) Влезлите в сила общи устройствени планове могат да се изменят, когато:

.....

(2) Влезлите в сила подробни устройствени планове могат да се изменят, освен на основание по ал. 1, и когато:

1. в срока по чл. 208, ал. 1 не е започнала процедурата за принудително отчуждаване по реда на Закона за държавната собственост или на Закона за общинската собственост или отчуждителното производство не е приключило с обезщетяване в едногодишен срок от започването му

Член 208 ще се измени така:

Чл. 208. (1) Срокът за започване на отчуждителните процедури по Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени с подробен устройствен план за публични държавни или публични общински нужди, е пет години от влизането в сила на плана. След изтичането на този срок или в случай че започнатото отчуждително производство не приключи с обезщетяване в едногодишен срок, **собствениците на недвижимите имоти могат да поискат изменение на съответния подробен устройствен план за отпадане на предвижданията в обществена полза.**

(2) Отчуждителното производство, което не е приключило с обезщетяване повече от една година или е започнало след изтичане на 5-годишния срок по ал.1 се прекратява с подаване на заявление на острействените планове, предвидили публичните държавни или публичните общински нужди.

Тук на първо място прави впечатление, че с изключение на алинея новата (2) на 208 на този ЗИД, останалите текстове са еднакви с внесените ЗИД на ЗУТ от Министерски Съвет с автор министър Шишков до последната запетая. Това обстоятелство навежда на потенциални изводи, че две различни групи от експерти са постигнали съвършените текстове, независимо една от друга, или обратното, каквото и да е то...

И ето сега проблемите, които се пораждат:

3.1. Според чл.137 от ЗУТ, парковете и градинките представляват строежи от трета или четвърта категория, в зависимост от големината им.

Като оставим настрана как изобщо е станало възможно връщането на тези имоти в парковете и градинките, при положение че върху имотите са изградени строежи в обществена полза, не че не ни е ясно как е станало това нещо, де, понастоящем възниква Въпросът - как се сменя предназначението на имот за отпадане на предвижданията в обществена полза, при положение, че върху този имот има съществуващ строеж точно в обществена полза?

3.2. Процесното изменение на чл.208 се осъществява, при положение че по предложението на вносителя въобще не ще се променя чл.62а, който си остава да гласи следното:

Чл. 62а. (Нов - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) (1) **Не може да се променя предназначението на съществуващите озеленени площи или на части от тях в урбанизираните територии, реализирани съгласно предвижданията на устройствените планове.**

(2) Не може да се променя предназначението на територии и поземлени имоти, предвидени в общите или в подробните устройствени планове на урбанизираните територии за озеленени площи, които не са реализирани, освен на части от тях за изграждане на елементи на техническата инфраструктура или на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната.

И така се получава, че ще си имаме един ЗУТ, в който едно Нещо е забранено в един член напълно, а в следващ член се оказва, че е разрешено в определени случаи. И остава само съдилищата да хвърлят боб, за да взимат решения по тези два члена. Освен правната несигурност, която се създава, така се създава и цял нов хоризонт за нейно величество Корупцията, уважаеми вносители!

3.3. Разбира се, за да изясним ситуацията напълно - особено на бенефициентите на процесния ЗИД, тоест на собствениците на озеленени понастоящем терени в София, трябва да се обърнем и към **Закона за устройството и застрояването на столичната община**, за да видим какво пише там. За разлика от вносителите на процесния ЗИД, ние откриваме там едни членове в раздел **Раздел IV. Устройство на зелената система** и по-специално едни много интересни членове с номера от 10 до 12. Най-интересният член безспорно е:

Чл. 11. (1) (Изм. - ДВ, бр. 31 от 2018 г.) Предназначението на устройствени зони и самостоятелни терени на зелената система по чл. 10, ал. 2 и 3, както и предназначението на поземлени имоти, попадащи в тях, може да се променя само в устройствена зона или в самостоятелен терен на зелената система от друг вид по чл. 10, ал. 2, съответно в предназначение, допустимо само в тези зони и терени.

(2) Извън случаите по ал. 1 не се допуска изменение на общия устройствен план с цел промяна на предназначението на територии и поземлени имоти, предвидени за градини, паркове и лесопаркове.

Сега, тъй като уважаваните вносители на процесния ЗИД на ЗУТ, срещу който възразяваме тук така добре мотивирано, все пак предлагат да били отпаднали въобще *предвижданията в обществена полза* /тоест, всеки да си строи каквото си иска, в зависимост от това какъв рушвет ще плати/, ние намираме противоречие на ЗИД-а им и със ЗУЗСО.

Намираме също така, че зелените системи са еднакво важни не само за столицата, ами и за всички останали градове в страната, тъй като всички граждани на страната имат еднакви и равни права за достъп до чиста и здравословна околна среда /включително и градската среда, разбира се/ според конституцията. Намираме

и че не може столичани да са привилегирани спрямо останалите граждани на страната по никакъв начин.

Освен другото, вероятно и уважаваните вносителите, и другите народни представители са добре запознати само с част от екосистемните услуги, които градските паркове и градинки предлагат на населението. Тази част, която е по-малко популярна, се състои в способностите на всяка такава зелена площ да намалява риска от наводнения! Причината е, че всяко дърво и всяка зелена площ са способни да задържат много вода и тази вода да се оттича бавно към коригираните и некоригирани речни участъци в градовете. Специално ще Ви дадем пример с хиперпрезастрояването на София, вследствие на което едновременните ретензионни площи и влажни зони на околновръстното под Витошката яка вече са бетонирани и асфалтирани, и там вече няма какво да задържи нито една капка вода. И ако сега се случи наводнението от края на юни 1983г. - когато имаше и жертви, половината от град София в ниските части ще отлети право у Дунава!

Само остава сега и да ликвидирате, бетонирате и асфалтирате и жалките остатъци от зелени площи, които ги имаше по онова време, при положение че град София вече се наводнява до безобразие и от едни мижави 25-30 литра, паднали в рамките на половин час, И Вие искате още да сечете, изкоренявате, дъвчето, мачките, ровите и застроявате!

Извън горното, разбира се и че ще се нанесе непоправимо увреждане на количественото и качествено състояние на подземните води в урбанизираните теретории, които вече съвсем няма да има откъде да се захранват, тъй като бетонът и асфалтът все още не пропускат вода, поне засега.

Най-важно:

Обръщаме внимание на вносителите, че с техния ЗИД се създават предпоставки и за понижаване на нивото на подпочвените и подземни води, а така също и на оттока в реките при маловодие! Водата, която ще се изсипва при всеки дъжд, вече няма да бъде задържана, а ще изчезва за нула време през реките и после няма да има откъде да идва вода. Специално понижаването на нивото на подпочвените води гарантирано ще доведе до проблеми със сигурността на сградния фонд, като най-честото явление ще се проявява в неравномерни слягания на основите и напукване на сградите, каквито случаи вече имаше няколко в София през последните години.

3.4. Не на последно място в този раздел, ние намираме, че Вие въвеждате в наследваща се заблуда собствениците на подобни озеленени имоти, че те ще си ги застроят както си искат след Вашата иначе тъй благородна инициатива. Предупреждаваме Ви, че населението вече не е аморфно желе и няма да приеме примерно да се застрои една трета от площта на Южния Парк в София, и няма допусне такова нещо безропотно. Багерите ще бъдат очаквани с много голям интерес и от населението, и от медиите, пък Вие си се пробвайте колкото искате. Специално за Южния парк вече такава ситуация беше изиграна и, въпреки че населението беше много по-спокойно тогава, отколкото е сега, идете и вижте докъде стигна строежът на някакъв уж увеселителен парк покрай Сребърна, а камо ли пък на поредния небостъргач... Подобен мач вече се играе и в Пловдив за парка при гребната база...

В този смисъл, според нас следва да се отчитат и потенциалните репутационни щети върху всеки народен представител или група, които биха подкрепили процесния ЗИД на ЗУТ на ПП "ПП"!

3.5. И на последно място в този раздел, ние намираме за истинско безобразие истинските собственици на имоти в зелените площи да не са били обезщетени досега, че и на всичко отгоре да не могат да влезнат във владение на имотите си, а междувременно да бъдат карани да плащат данъци за същите тия имоти. Очевидно е, че въпросът трябва да бъде решен, но не и по предлагания от вносителите на процесния ЗИД начин, който, освен другото, поражда фалшиви надежди на собствениците, че те ще могат да черпят същите ползи от зелените си имоти, каквито понастоящем се осигуряват за имотите за всякакъв вид друго строителство, и цените на подобни зелени имоти се изстрелват все повече в небесата, а обезщетяването става все по-невъзможно!

Подчертаваме отново, че върху всичките тези озеленени имоти са налице строежи в обществена полза по смисъла на чл.137 от ЗУТ и с тези строежи не може всеки да си прави каквото си иска, както не може да прави нищо с имот, който попада под друг вид обществени строежи, като например мостове, пътища и т.н.

И все пак, още по-важното е да се разбере и как са били връщани имотите на бенефициентите на предлаганата облага, още повече че върху тези имоти си има строежи на паркове и градинки в обществена полза. Ще Ви дадем само един пример пак с Южния парк на София, където според кадастъра са налице частни имоти дори и там, където някога минаваше околоръстната ЖП линия, построена по царско време и премахната едва при строителството на Южния парк! А как под трасето на влака се е появил частен имот, на нас абсолютно не ни е ясно. Надяваме се вносителите да открият отговор на този въпрос, а като пример можете да видите ПИ с идентификатор **68134.1004.1**.

И според Вас това син глист е бил някога частен имот?

Още по-интересното е: какво ще стане с имотите, които попадат във вътрешността на парка, уважаеми вносители. До тях ще трябва да се осигури достъп през имотите, публична общинска собственост с НТП за озеленени площи... и дори и тези площи ще трябва да се накълцат с нови вътрешни пътища, и от едната страна ще си имаме парк, после път и после пак парк ли? Ще имаме, ама друг път!

Накрая се налага да обърнем внимание, че предвид вредните ефекти на процесния законопроект, не само за градската среда и комфорта на обитаване за жителите на големите градове, за чистотата на въздуха и за количественото и качественото състояние на повърхностните и подземни води, ние считаме, че процесният законопроект трябва да бъде разпределен за становище и на КОСВ.

Независимо дали ще бъде разпределен и на КОСВ, изразяваме искрена надежда законопроектът да бъде отхвърлен на всички нива в парламента! Гарантираме, че има друг, много по-лесен и по-законен начин за обезщетяване на истинските собственици и дори и на фалшивите несобственици на имоти в зелените площи на градовете, за да може най-после въпросът да бъде решен и всички да са доволни. Готови сме да споделим идеи по този въпрос. Иначе ще се породи конфликт в обществото, който няма да е от полза нито за бенефициентите на процесния ЗИД, които в крайна сметка пак няма да построят нищо в зелените площи, нито за вносителите Му, нито за приелите Го в комисиите и в парламентарната зала.

Предварително благодарим на всички за разбирането и за съдействието в преследване на общата ни цел - опазване на водите и съхранение на природата в страната и на зелените площи в урбанизираните ни територии.

Дата 12.12.2022г.

гр.София

Член на УС:...../П/.....

/ инж. Димитър Куманов /