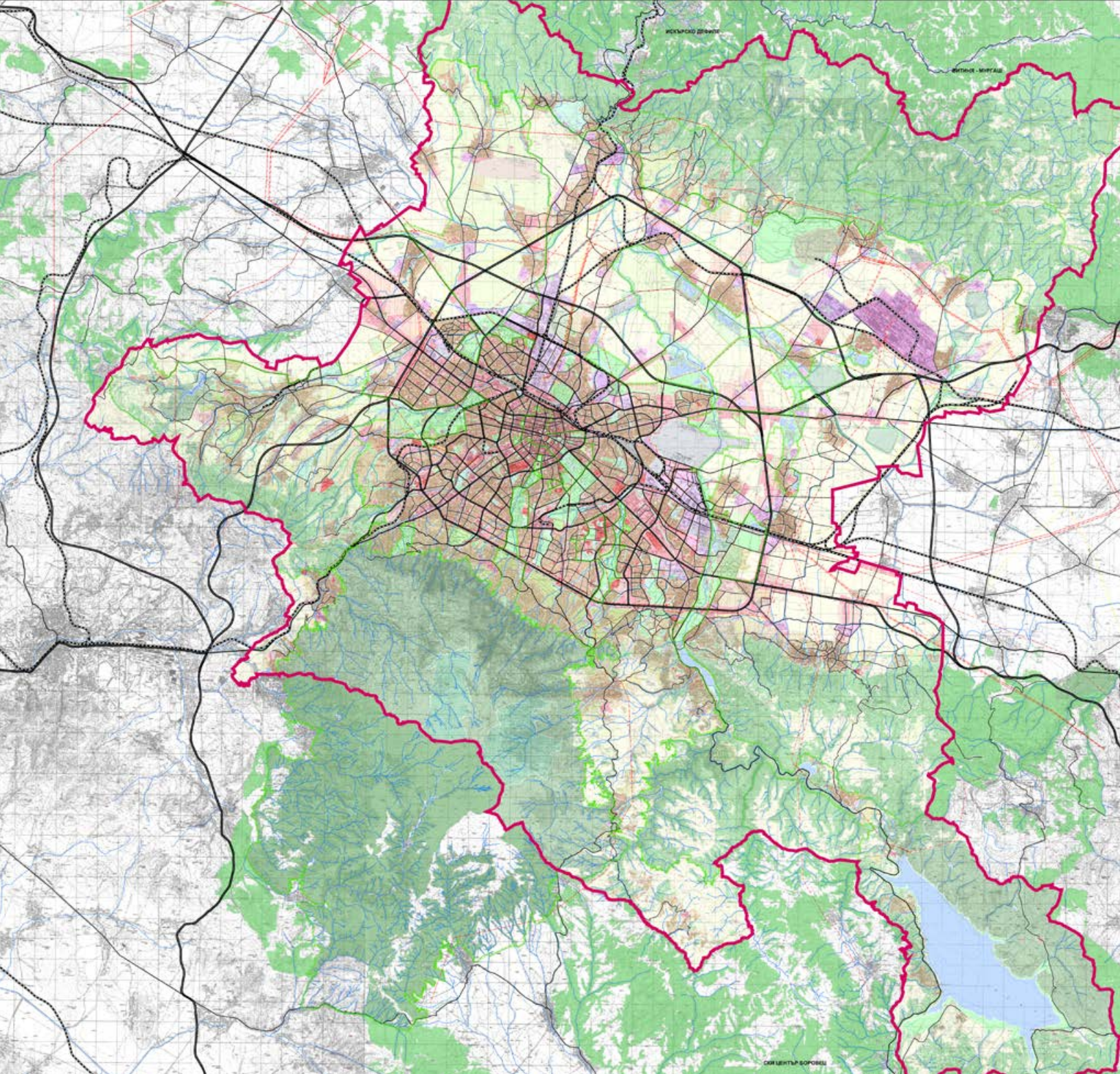




Планираното (пре)застрояване на София

януари 2025

ОУП на София – пътната карта на (пре)застрояването

За застрояване според ОУП



<https://govalert-nag.eu/?beta>

Обявени инвестициони намерения



<https://yurukov.net/blog/2024/sgradite-sofia/>



ОУП на София и мнимата борба с (пре)застрояването

■ С Общия устройствен план (ОУП) са допуснати зони с голям коефициент на интензивност на застрояване, **по-високи от заложените в ЗУТ** за цяла България.

■ **Не е правен опит** (от 2009 г. до днес) за намаляване на устройствени показатели, нито за реално и ефективно ограничаване височината на застрояване.

■ Април 2018 г. – промяна в ЗУЗСО с реален резултат продължаване на интензивното застрояване:

■ Изискване за доказване на транспортен достъп, но **само за сгради за обществено обслужване с РЗП над 20 000 м²** и/или с **височина над 50 м**. Не са включени жилищни и сгради със смесено предназначение

■ Зона “Жилищно строителство” – **КИНТ се увеличава на 2,5** от от 2,3.

■ **Създава се устройствена зона за много високо строителство**, за която **няма ограничения в показателите**.

Слабости на ОУП на София 15 години по-късно

- Заложените в ОУП параметри на инфраструктурата на София не са били **правилно прогнозирани** като гъстота и плътност на трафика.
- Транспортната инфраструктура **не съответства** на още тогавашните параметри на застрояване по ОУП.
- Зоните в София с доста по-високи параметри на застрояване от основната нормативна уредба (ЗУТ) за България, **обхващат големи и значими територии**.
- В зоните Смф (смесена многофункционална зона) и в зони ОО (обществено обслужване) се **допуска възможност** за изработване на Подробни устройствени планове (ПУП) с конкретно предназначение – изцяло жилищни нужди.

15 години управление в помощ на (пре)застрояването

- Масово допускане на застрояване с високи градоустройствени показатели – КИНТ, плътност и височина.
- Изоставане на обезпечаването на масовото строителство с необходимата техническа инфраструктура.
- Нарушаване на предвижданията на ОУП и систематично допускане на надвишаване на градоустройствените показатели.
- Липса на цялостна планова обезпеченост и разрешаване на строителство поединично и хаотично, вкл. в територии с начин на трайно ползване земеделски земи, но предвидени за застрояване по ОУП на София от 2009 г.

Издадени разрешения за строеж за 2023 и 2024

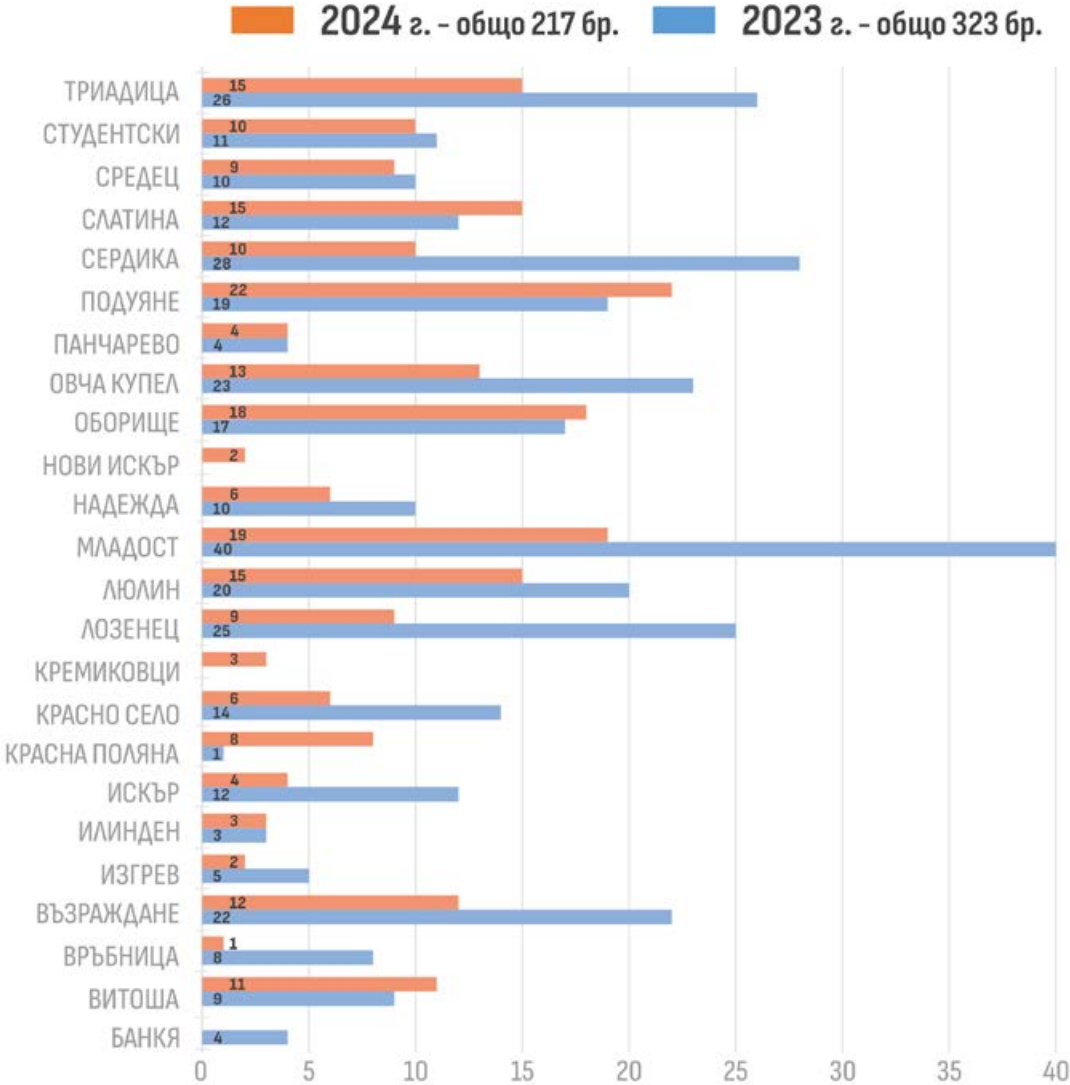
Намаление с 29.9% на РЗП или с 958 445 кв.м. по-малко за застрояване и 25.2% по-малко издадени разрешения за строеж през 2024 г. НАГ, което издава разрешения за строеж на сгради над 15 м (5 етажа), е издало 32.8% по-малък брой разрешения с 2 пъти по-малко РЗП.

РЗП и издадени разрешения за строеж за 2023 и 2024

Райони:	2023		2024	
	РС (бр.)	РЗП (м2)	РС (бр.)	РЗП (м2)
Направление „Архитектура и градоустройство“	323	1 701 840	217	831 666
Банкя	110	43 923	99	27 581
Витоша	366	213 796	231	157 802
Връбница	113	78 172	89	95 610
Възраждане	34	15 983	11	3 822
Изгрев	21	7 127	27	11 915
Илинден	9	1 710	12	4 936
Искър	58	56 006	49	61 118
Красна Поляна	8	5 631	14	6 985
Красно Село	45	3 299	34	11 825
Кремиковци	139	102 892	109	67 861
Лозенец	102	84 917	72	74 852
Люлин	75	27 363	41	29 866
Младост	100	57 532	62	33 265
Надежда	86	79 693	44	52 511
Нови Искър	203	57 644	169	53 626
Оборище	49	15 220	27	50 823
Овча Купел	150	106 846	181	125 739
Панчарево	362	142 784	280	174 692
Подуяне	63	43 523	45	33 827
Сердика	75	10 454	65	25 534
Слатина	43	19 012	18	6 975
Средец	28	8 696	30	14 393
Студентски	105	241 601	73	148 781
Триадица	106	80 565	75	141 775
ОБЩО	2773	3 206 225	2074	2 247 779

Източник: Единна информационна система за издаване на административни актове на Столична община (ЕИСИААСО)

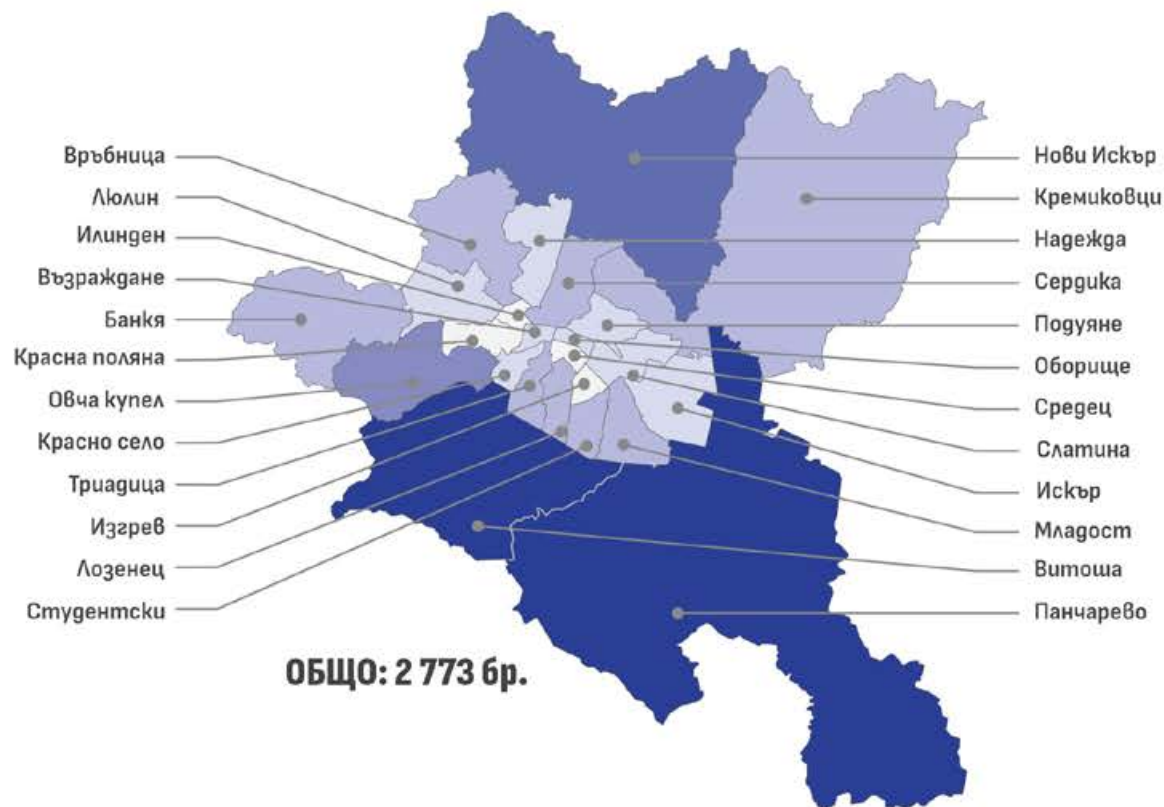
Издадени разрешения за строеж от НАГ по райони



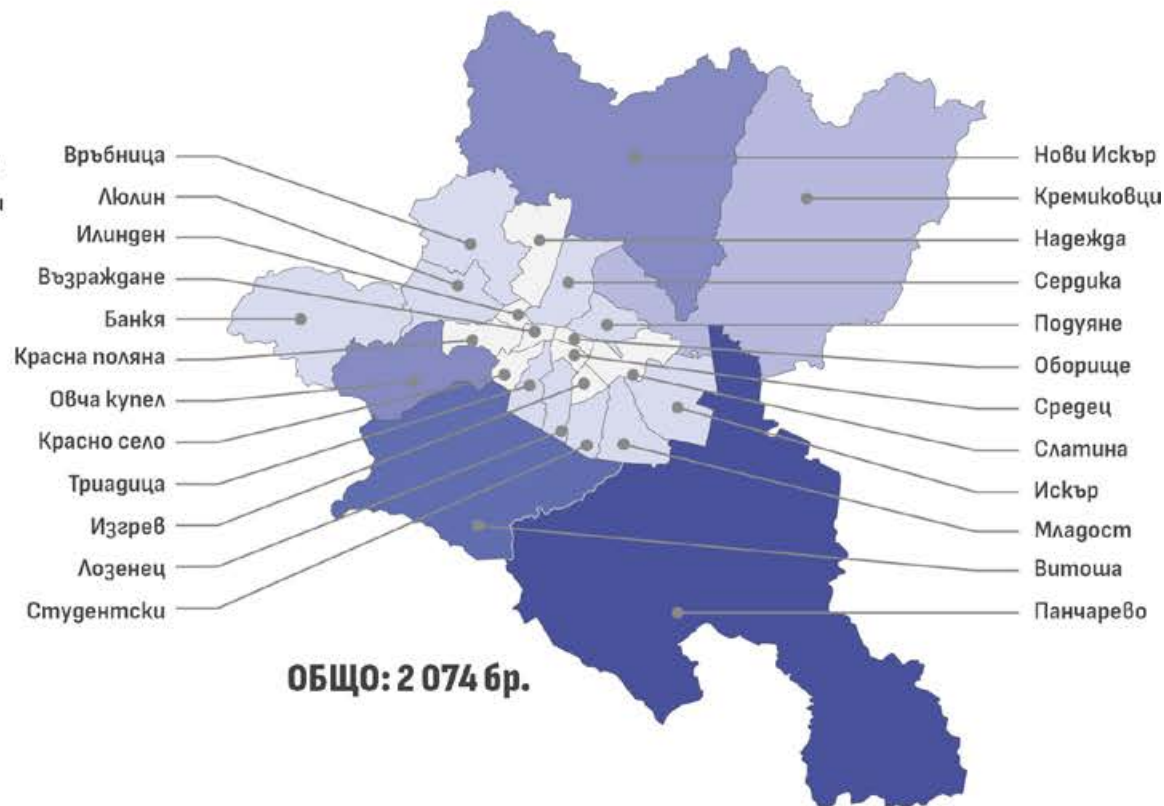
Разрешения за строеж за 2023 и 2024

25.2% по-малко разрешения за строеж са издадени през 2024 г.

2023 г.



2024 г.



Издадени разрешения за строеж от НАГ и районните администрации

Райони:	2023	2024
Банкя	110	99
Витоша	366	231
Връбница	113	89
Възраждане	34	11
Изгрев	21	27
Илинген	9	12
Искър	58	49
Красна Поляна	8	14
Красно Село	45	34
Кремиковци	139	109
Лозенец	102	72
Люлин	75	41
Младост	100	62
Надежда	86	44
Нови Искър	203	169
Оборище	49	27
Овча Купел	150	181
Панчарево	362	280
Подуяне	63	45
Сердика	75	65
Слатина	43	18
Средец	28	30
Студентски	105	73
Триадица	106	75
ОБЩО	2773	2074

Издадени разрешения за строеж от НАГ

0 - 50 51-100 101-150 151-200 201-250 251-300 301>

Забележка: Посочените стойности за РЗП включват и подземни нива

Източник: Единна информационна система за издаване на административни актове на Столична община (ЕИСИААСО)

Влезли в сила разрешения за строеж 2017-2024

Най-голямо намаление на годишна база, 29.7%, на влезли в сила разрешения за строеж през 2024 г. и най-малко на брой влезли в сила в периода 2017-2024.



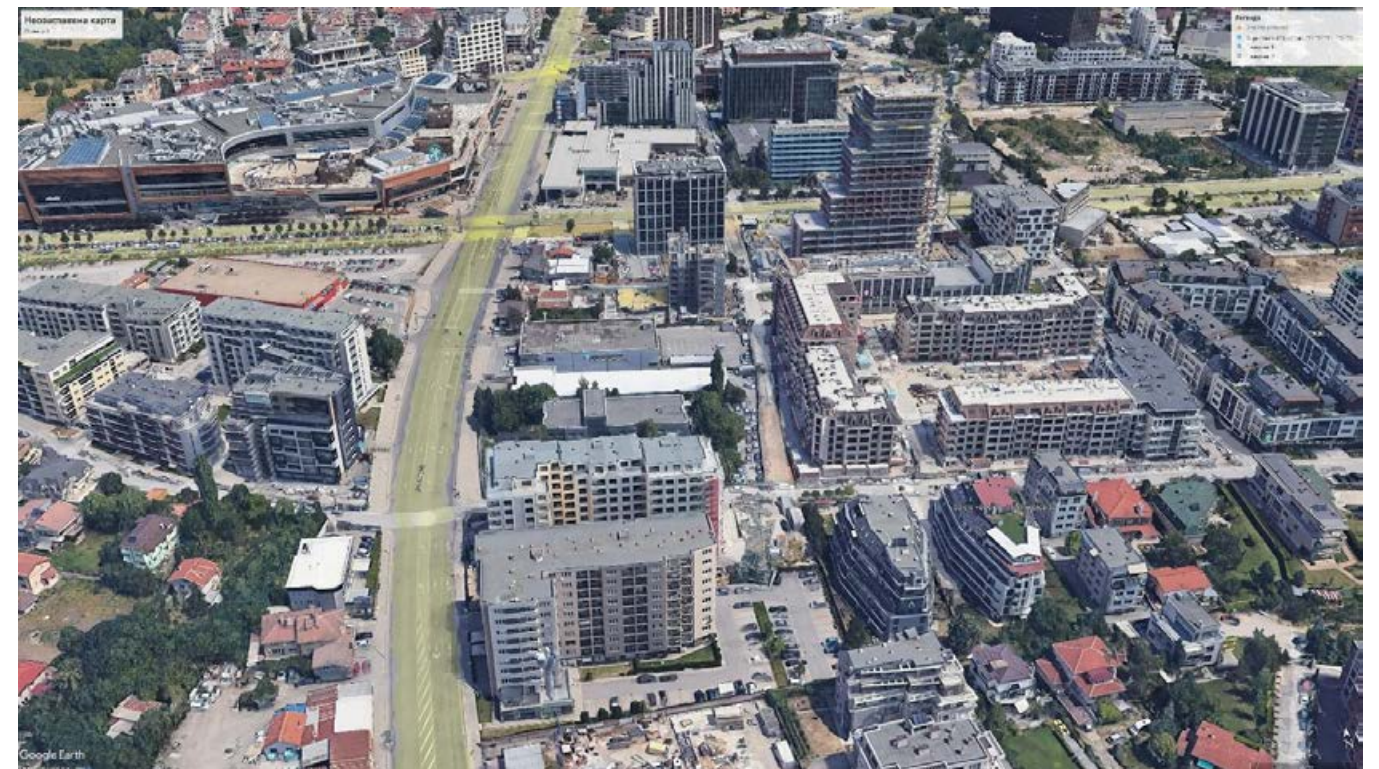
Пороците на прилагането на ОУП през годините

- ✚ Поединично решавани и одобрявани подробни устройствени планове (ПУП), а не за цели квартали.
- ✚ Под натиска на бизнес интереси, се е достигнало до **големи отклонения, граничещи с незаконосъобразност** и отдавна надхвърлили представите ни за градоустройствената целесъобразност.
- ✚ Установено е **масово несъобразяване** на органите, прилагащи ОУП.

Пороците на прилагането на ОУП – примерите

- **Изоставане на планова обезпеченост** за голям брой квартали и територии, напр. Панчарево, Банкя, кв. Витоша, Нови искър, Връбница.
- **Решавани и одобрявани поединично ПУП** за конкретни имоти, а не за цели квартали.
- **Въвеждане на ПУП, несъответстващи на Наредба 8 и Наредба 7** е попречило за създаване на плановете за улична регулация, като първа регулация и правото на общината за придобиване на улици.
- Изготвяни са поединично ПУП, като се постигат височини, отстояния до съседни УПИ, дълбочини като към смесени сгради, с което се **избягва и съобщаването на изработения конкретен план с височина и КИНТ.**

Предвиденото застрояване по бул. "Черни връх", бул. "Тодор Каблешков"



Пороците на прилагането на ОУП – примерите

- Издавани визи за проектиране в нарушение на ЗУЗСО и ЗУТ, като с визата се сменя предназначението на имоти от нежилищно в жилищно предназначение.
- Без съобщаване на други заинтересовани лица (чл. 135 ЗУТ) в нарушение и на ЗУЗСО се издава виза за проектиране с конкретните параметри на одобрения план и с уточнение за „изцяло жилищна сграда“.
- С визата за проектиране се променя и конфигурация на застрояване, в противоречие с нормите за дълбочина на застрояване и други параметри за изцяло жилищни сгради.

50%
от издадените
визи в смесени
многофункционални
зони са
в нарушение

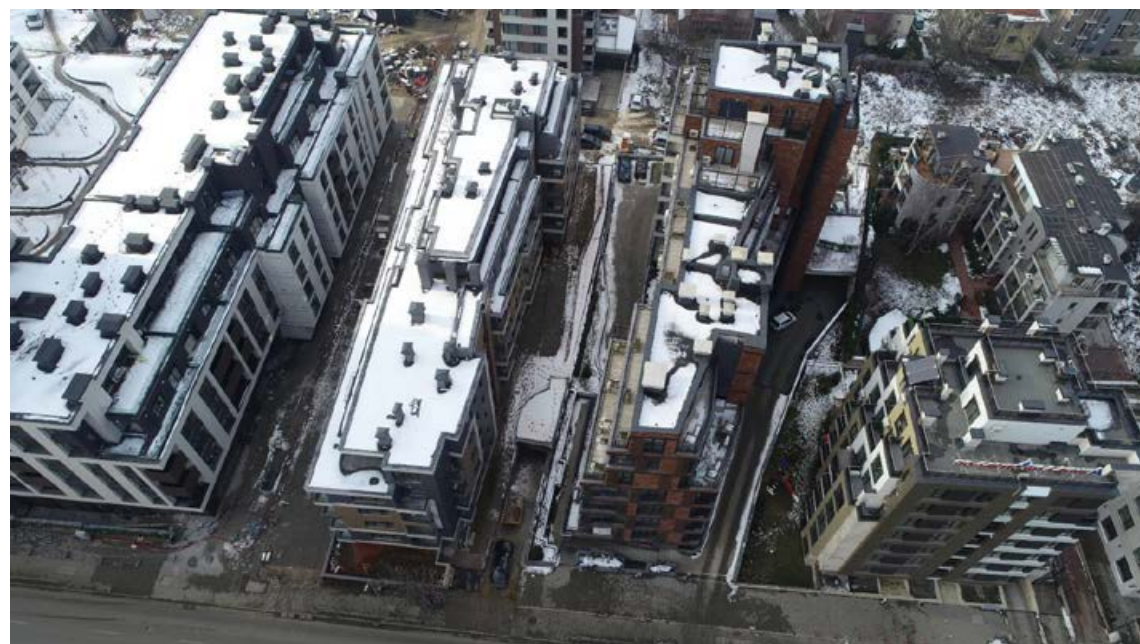
**Липса
на контрол
по
компенсаторното
залесяване**

Пороците на прилагането на ОУП – примерите

- Процедирание на проекти за „апарт хотели“ и ателиета, с което се избягват отново нормите за застрояване за изцяло жилищни сгради.
- Строителство на изцяло жилищни сгради в Зона “Обществено обслужване” в нарушения на ЗУЗСО.
- Издавани са визи несъответстващи на предназначението на имота по ПУП.
- При одобряване на проекти и издаване на Разрешения за строеж се установява масово неспазване на заложените дори по-високи от нормите параметри на застрояване.
- Липса на контрол при одобряване на проектите и разрешаване на строителството за КИНТ, който е ОСНОВЕН градоустройствен показател за ограничаване на застрояването.
- Неизчисляване на КИНТ и „скриване на площи“ с проекта, като така се постига застрояване с до 30% повече от допустимото.
- Високи жилищни сгради, реализирани без необходимите отстояния и с недопустими параметри на застрояване, дълбочини и изложения на застрояване

Разрешавано
застрояване
с до **30%**
повече
от допустимото

Пороците на прилагането на ОУП – резултатът

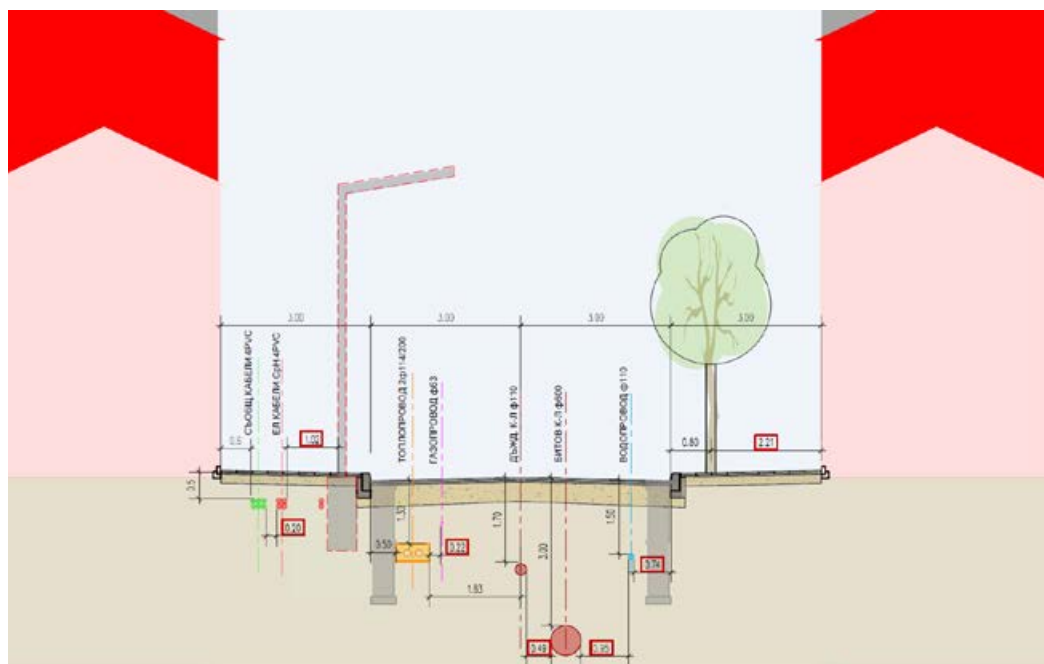


Транспортна инфраструктура и трафик

- Недостиг на пространство за улици и провеждане на движението.
- Недостиг на пространство за разполагането на инженерните мрежи и съоръжения – ВиК, електричество, газ, топлопровод, телеком мрежи, стълбовете на уличното осветление.
- Недостатъчен габарит за нормално преминаване на пешеходци, хора в неравностойно положение или с бебешка количка, велосипедисти.
- Недостиг на пространство за разполагането на контейнери за отпадъци и за осъществяване на комунални дейности.
- Недостиг на пространство за разполагане на улично озеленяване, най-вече на висока дървесна растителност
- Недостиг на пространство за площади и за разполагане на елементи на градското оборудване и дизайн.
- Затруднен до невъзможен достъп на аварийни и спасителни екипи, в случай на бедствия и инциденти.

Изоставане на техническата инфраструктура от строителството

Различният характер на застрояването (ниско, средно и високо) и различната интензивност предполагат различно оразмеряване на необходимите площи за съпътстваща инфраструктура, с което да се гарантира адекватно обслужването и постигането на качествена среда на живот.



➡ Не е изпълнено изискването на ЗУЗСО за привеждане в съответствие → в момента няма категорична действаща норма, определяща параметрите на уличната мрежа (плътност на мрежата, гъстота и респ. напречни профили) в съответствие с КИНТ и броя преминаващи автомобили, пешеходци и велосипедисти.

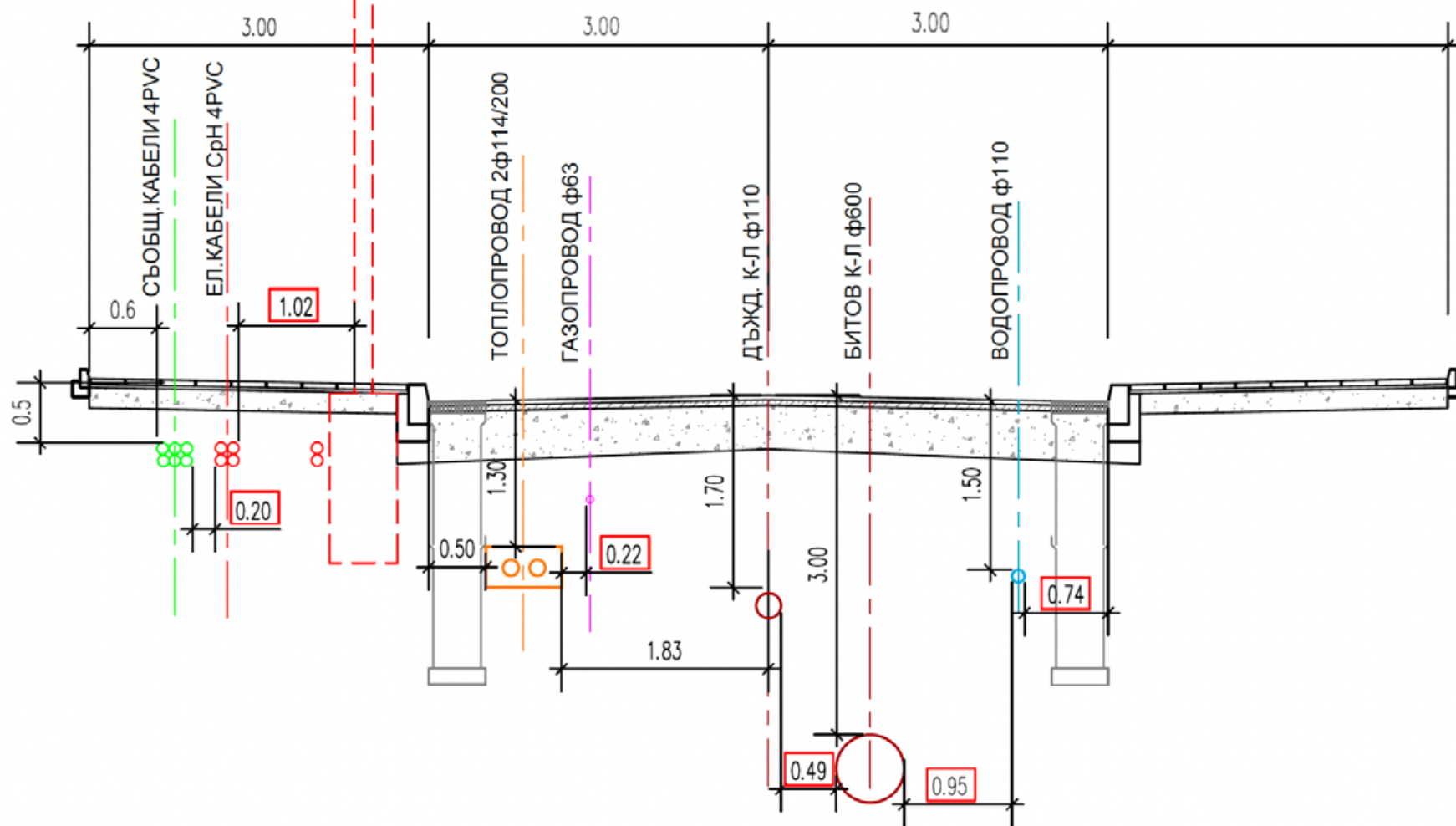
➡ След влизане в сила на ОУП по-високите параметри на КИИТ започнаха да се прилагат през частични изменения на ПУП, без да се променя уличната регулация.

➡ Практика по замяна на ниско със средно, средно с високо или директно ниско с високо застрояване, без необходимото изменение на габарита на уличната регулация за осигуряване на достатъчно пространство за съпътстващата публична инфраструктура – пътна, инженерна, „зелена“.

➡ Наредба №8 не се взема предвид за оразмеряване на улиците и в нови ПУП.

➡ При висок КИНТ вътре в УПИ нормативната плътност на озеленяване е по-ниска и затова там е ключово уличното озеленяване да бъде с високи дървета с голям вегетативен обем за качеството на въздуха и осигуряване на кислород, заради високата гъстота на обитатели. Но по норматив високи дървета може да се засаждат на тротоари не по-тесни от 4м.

ПРИ ГАБАРИТ НА НАПРЕЧЕН ПРОФИЛ НА УЛИЦА В СОФИЯ 12 М И ПО-МАЛКО :
ПРОТИВОРЕЧИЯ С ИЗИСКВАНИЯТА НА НАРЕДБА №8 ОТ 28.07.1999 Г. ЗА ПРАВИЛА И НОРМИ ЗА
РАЗПОЛАГАНЕ НА ТЕХНИЧЕСКИ ПРОВОДИ И СЪОРЪЖЕНИЯ В НАСЕЛЕНИ МЕСТА
НЕОБХОДИМО Е ПОНЕ 7М ПЪТНО ПЛАТНО !
ПРИ ТРОТОАР ПОД 4М Е НЕВЪЗМОЖНО УЛИЧНО ОЗЕЛЕНЯВАНЕ С ВИСОКИ ДЪРВЕТА



1938 г. → 12 м.
2025 г. → 9 м.
ширина на
улица

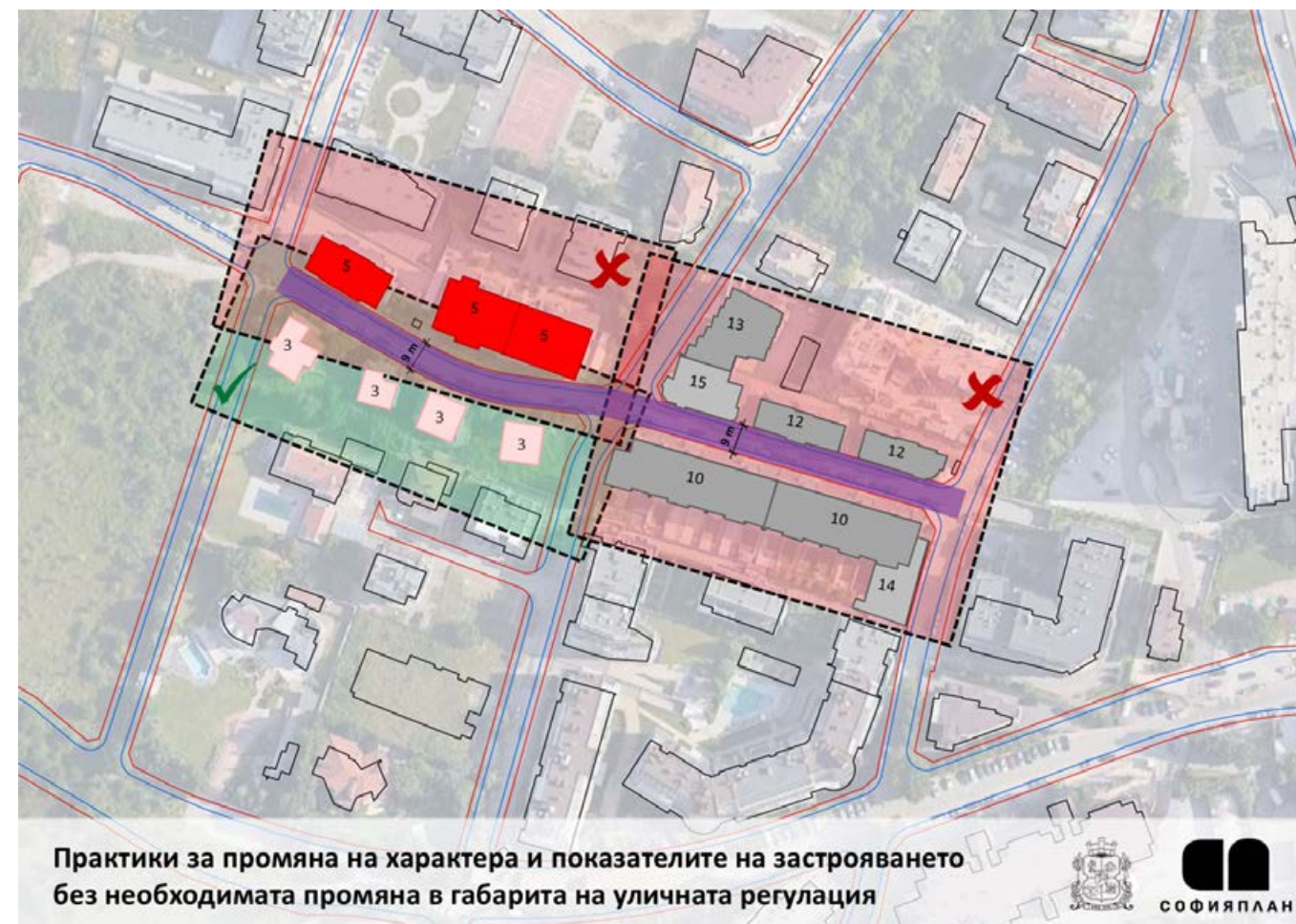
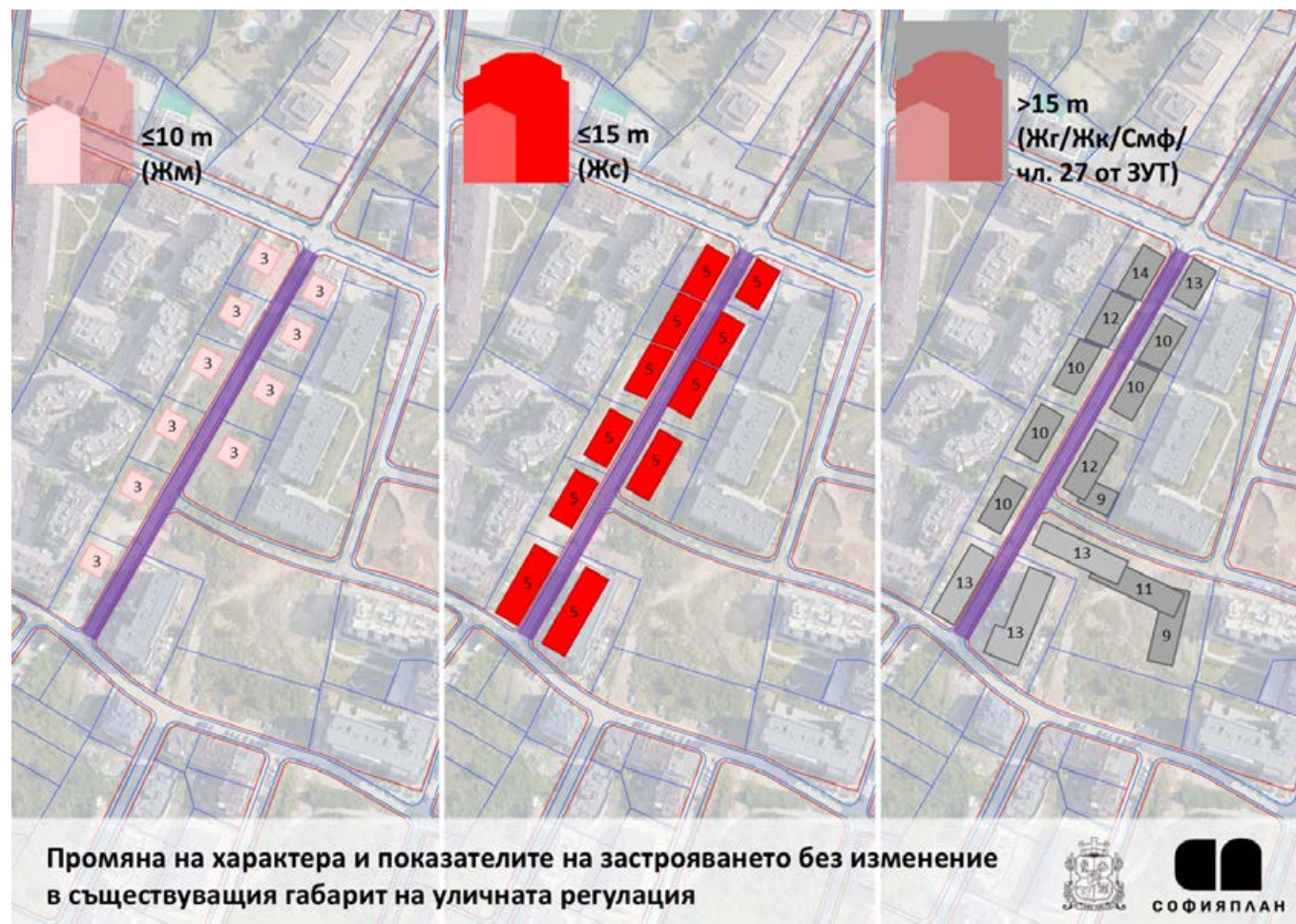
В ОУП на София (плана "Мусман") от **1938 г.** софийските улици са с ширина минимум **12 м.**, при едва започваща моторизация.

Днес, **2025 г.**, улици с профил **9 м.** вече се считат за "нормални" при моторизация не по-малко от 550 автомобила на 1000 жители.

Дефицити и проблеми при оразмеряване на инфраструктурата



Практики за промяна на застрояването без синхронизиране с промени на улична регулация



Безвъзвратно изоставане на техническата инфраструктура от темпа на строителство

От 2009 г. досега, управляващите на Столична община не са извършвали регулярно задълженията си за формиране и реализиране на:

- Политика за отчуждаване
- Политика по възлагане на планове по чл. 16 за придобиване по силата на плана в полза на общината на терени за обекти публична собственост (улици, тротоари, детски градини, училища и озеленяване)

Политика на отчуждаване за инфраструктура

Отчуждаване за техническа и социална инфраструктура (улици, озеленяване, детски градини, училища) **не е било финансово обезпечено** и затова не е било реализирано.

➤ **Масово изтичане на сроковете** за извършване на отчуждаване, което в зависимост от обекта е от 5 до 10 год., което обърква инвестиционния процес в последните години.

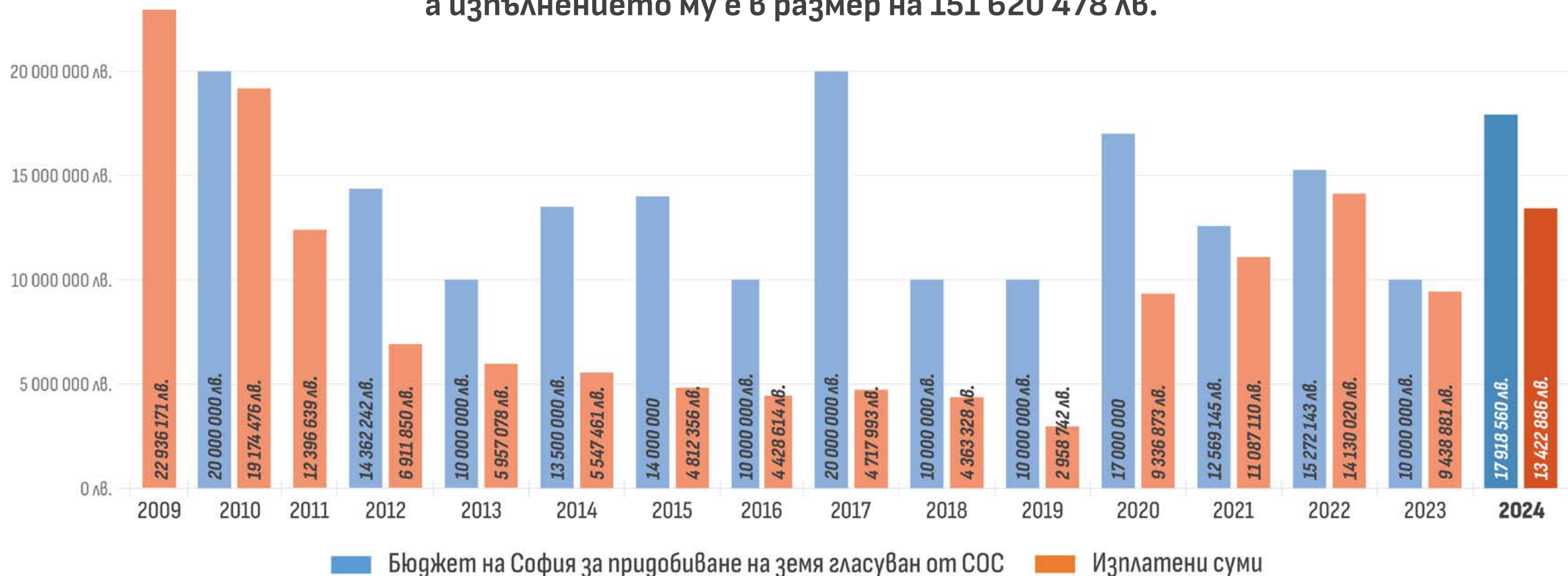
➤ **Не е извършван контрол** по влезли в сила планове за започване на отчуждителни процедури.

➤ **Липса на адекватно планово отчуждаване** с цел достигане на темпа на строителството на сгради

➤ **Имоти, които с ПУП са били предвидени за техническа и социална инфраструктура и които по ОУП не са предвидени за такива, са изгубени като възможност за отчуждаване, поради изтеклите срокове.**

Изоставане на техническата инфраструктура от строителството

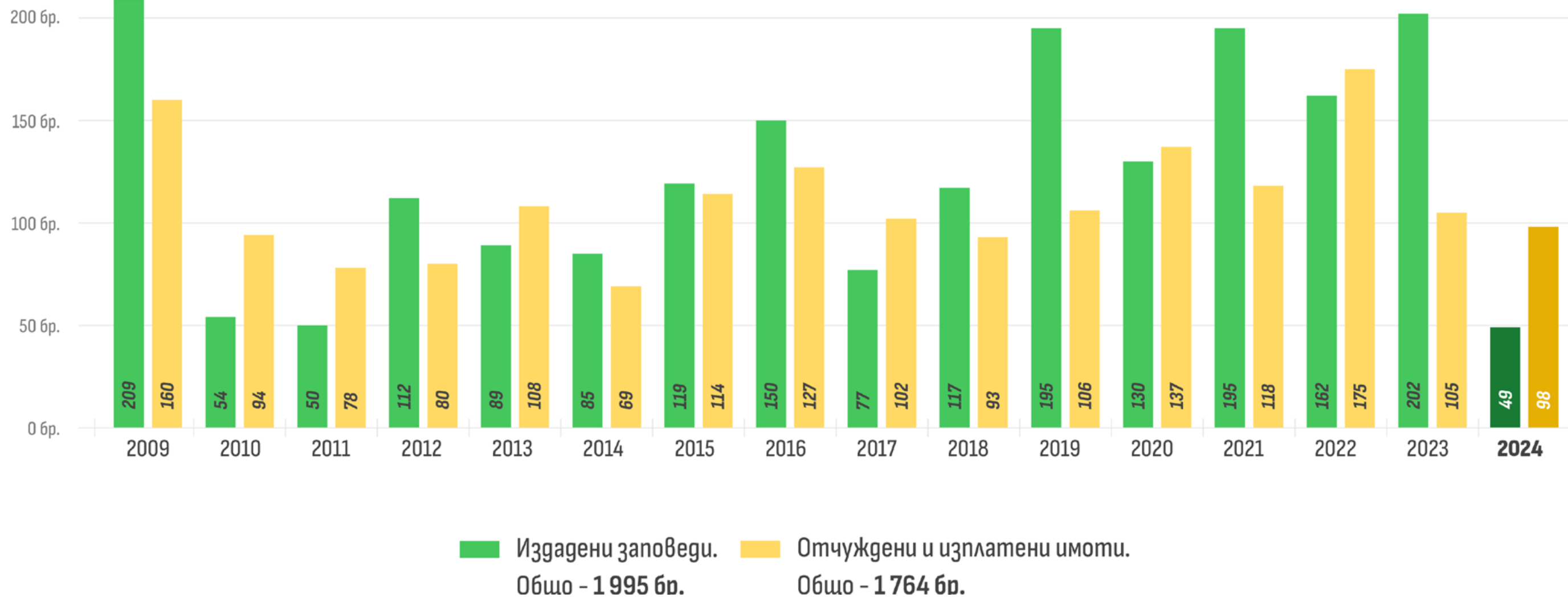
Бюджетът на София за периода 2009–2024 гласуван от СОС възлиза на 176 703 530 лв., а изпълнението му е в размер на 151 620 478 лв.



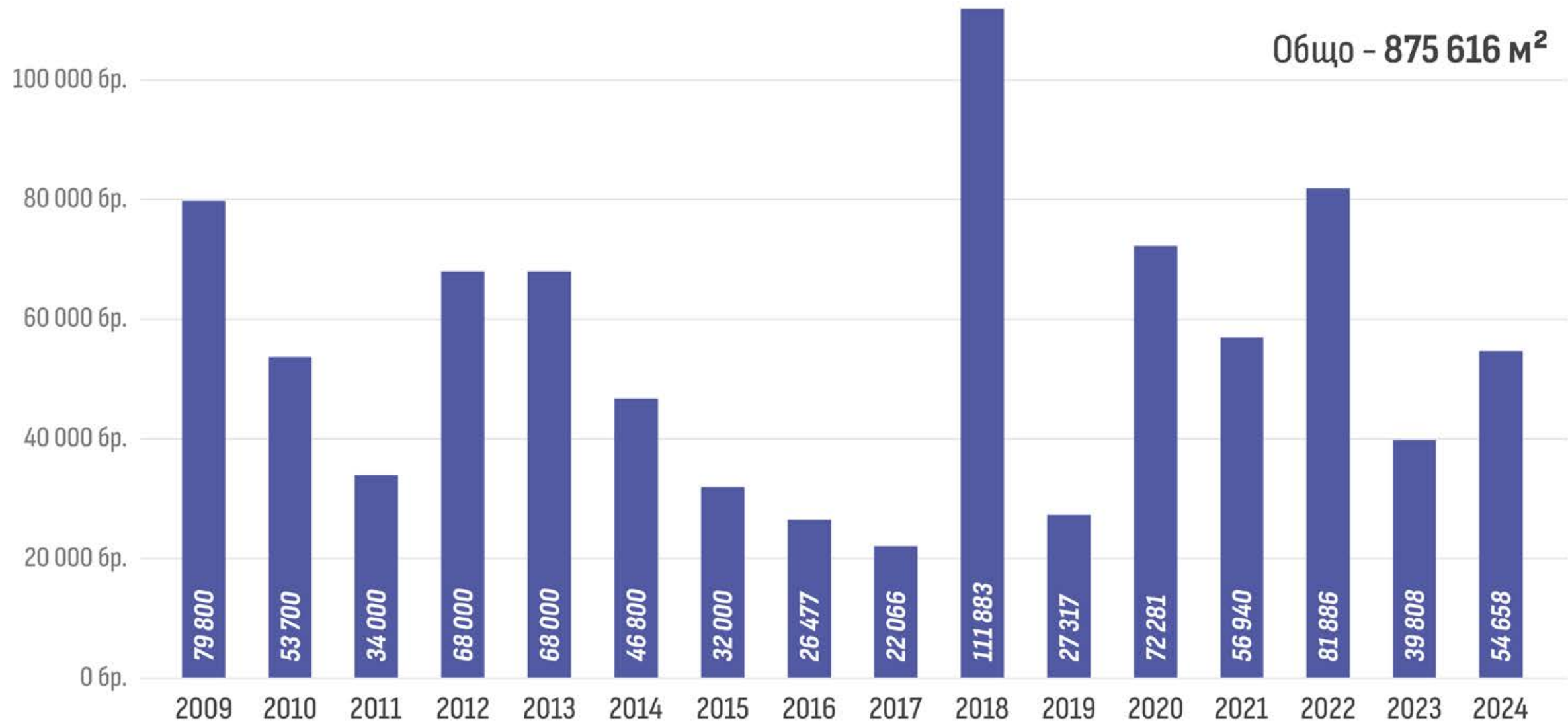
* Забележка: Изплатени суми в съответната година не включват разплацените от Дирекция „Общинска собственост“ суми

Програмата за 2024 г. е обжалвана и до края на годината не е била в сила. Процесуалното представителство по делото е на правния отдел на СОС. Изпълнението на програмата се състои само от преходни (стари) обекти от 2023 г. и новостартирани обекти за Метрополитен като изключение, предвид невлязлата в сила програма за 2024 г.

Издадени заповеди за отчуждаване и реално отчуждени (2009 – 2024)



Придобита земя за периода 2009 – 2024



Заявените за включване в Програмата за отчуждаване за 2025 г. от СО и районните администрации необходими терени за техническа и социална инфраструктура възлизат на над 1 200 000 м².

Изтичащи срокове за отчуждаване за инфраструктура



Изтекъл срок за отчуждаване **3 бр.**



Стартирани отчуждителни процедури от НАГ **122 бр.**



Обезсилена заповед за отчуждаване **1 бр.**

39 бр.

Изтичащ срок през 2025 г.



68 бр.

Обекти ангажимент на районните кметове



Общо 233 бр.

(Не)отчуждаване за детски градини, училища и за озеленяване

➤ За последните 10 години са отчуждени 8 терена за детски градини с обща площ 15 000 кв.м. Отчуждаванията са реализирани в периода 2021–2024.

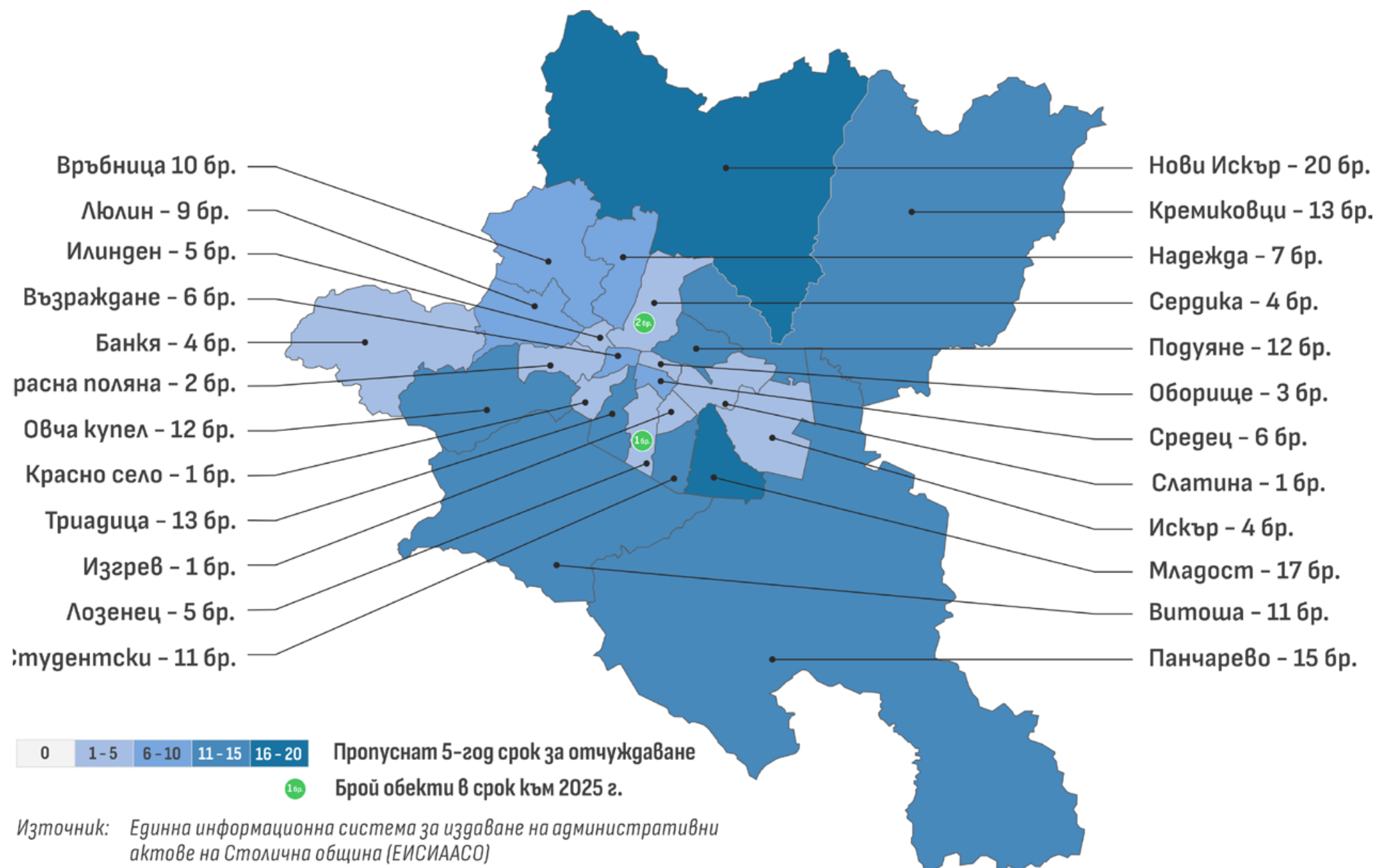
➤ Свободни подходящи терени има предимно в районите Панчарево, Банкя, Кремиковци и Сердика.

➤ От районите с голям демографски натиск Триадица и частично Младост и Лозенец разполагат с минимален теоретичен ресурс от терени с подходящо отреждане, независимо от изтеклите срокове.

➤ За периода 2011–2023 не са отчуждавани терени за озеленяване, а 3 терена за гробищни паркове са отчуждени през 2018 г. и 2023–2024 г.

Още в първата
година на управление
1 терен
за озеленяване

(Не)отчуждаване за детски градини и училища



От 195 терена отредени за отчуждаване на детски градини само 3 са в 5-годишния срок за отчуждаване.

Липса на планова обезпеченост и адекватна политика на отчуждаване

Схема на придобити имоти от СО в м. "Кръстова вага"

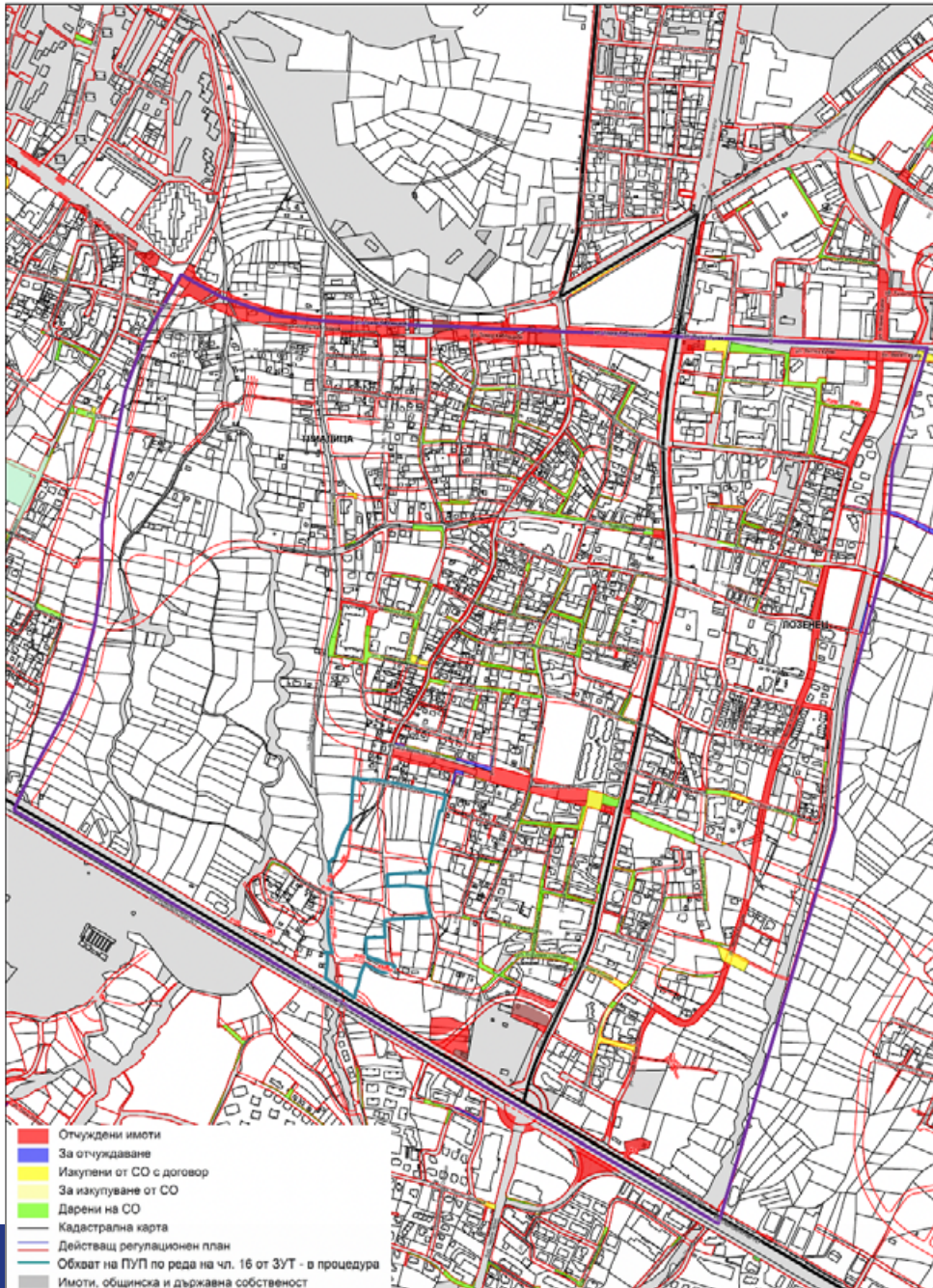
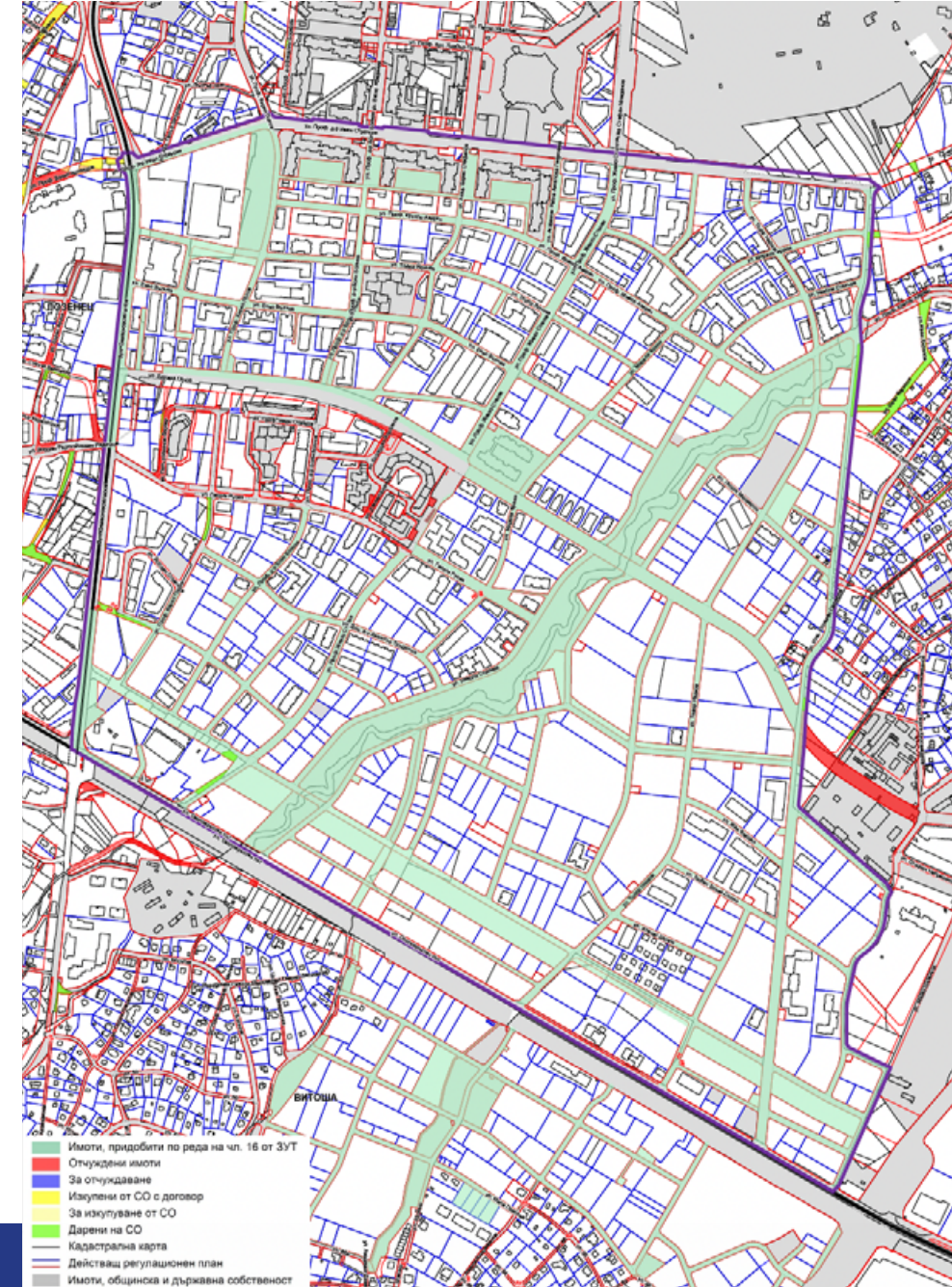


Схема на придобити имоти от СО в м. "Малинова долина"



Липса на планова обезпеченост и адекватна политика на отчуждаване

Схема на придобити имоти от СО в
м. "Манастирски ливади - Изток"

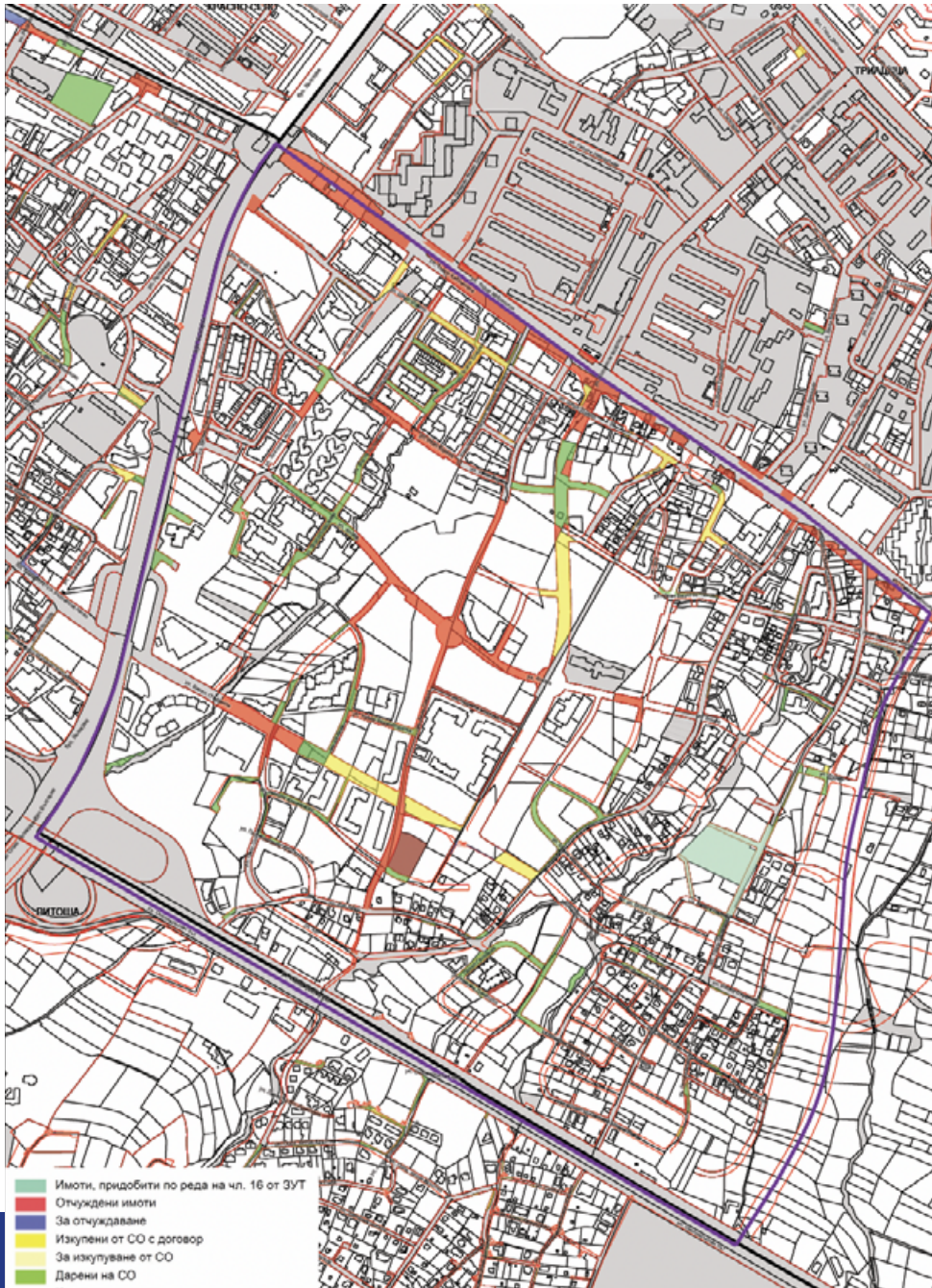
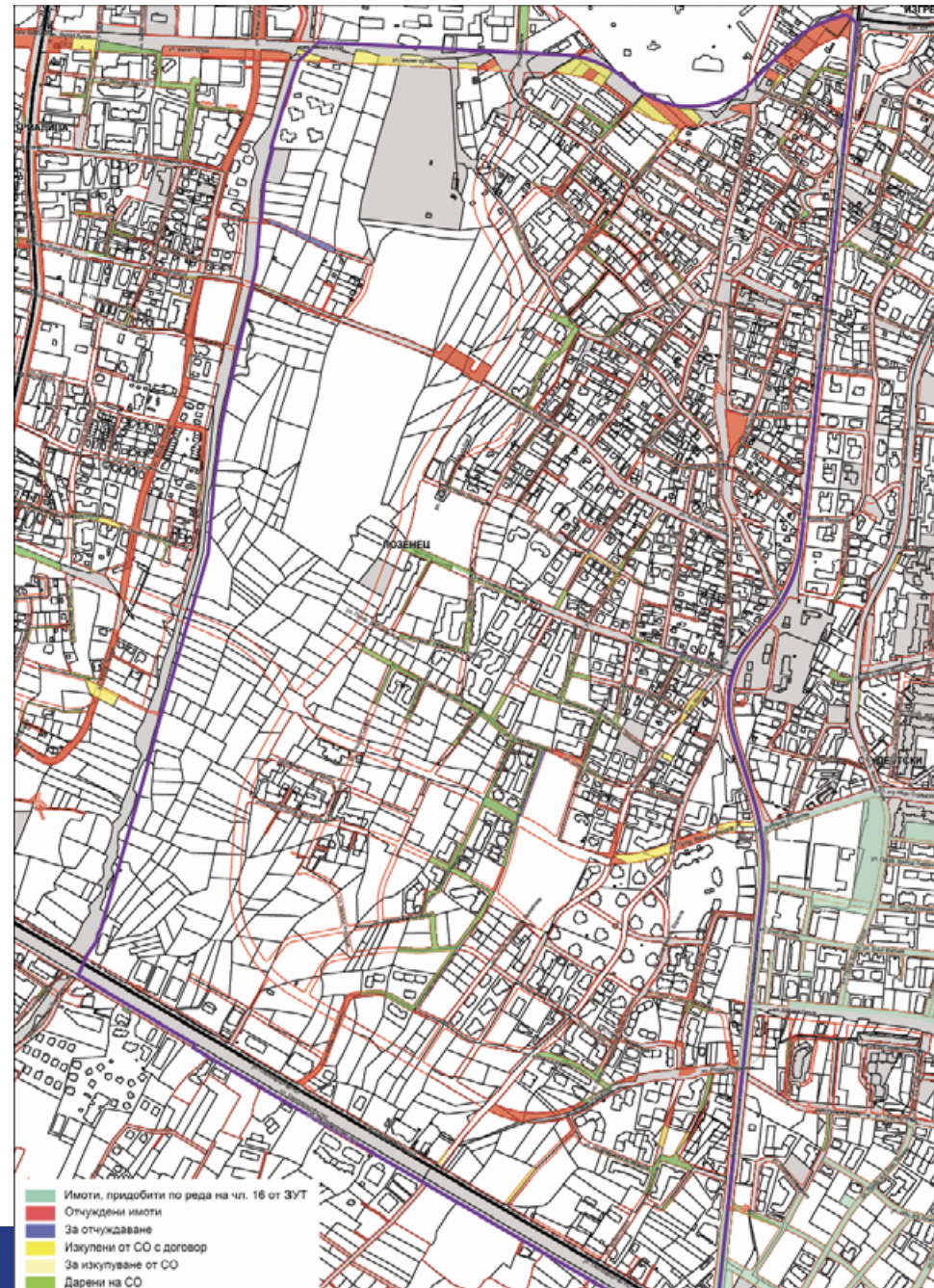


Схема на придобити имоти от СО в
м. "Манастирски ливади - Запад"



Липса на планова обезпеченост и адекватна политика на отчуждаване

Схема на придобити имоти от СО в м. "Витоша - ВЕЦ Симеоново"



Политика за възлагане на планове по чл. 16 ЗУТ

Отчуждаването за техническа и социална инфраструктура (улици, озеленяване, детски градини, училища) не е било финансово обезпечено и не е било реализирано.

➤ **Не са обезпечени планове всички територии в обхвата на ОУП с ПУП или поне планове за улична регулация.**

➤ **Не са използвани адекватно възможностите, дадени в ЗУТ за създаването на планове при първа регулация, или при неприложена такава за придобиване в полза на общината (без необходимост от отчуждаване) на терени за улици, паркове, детски градини и др.**

➤ **Планове по чл. 16 не са процедурирани като правило.**

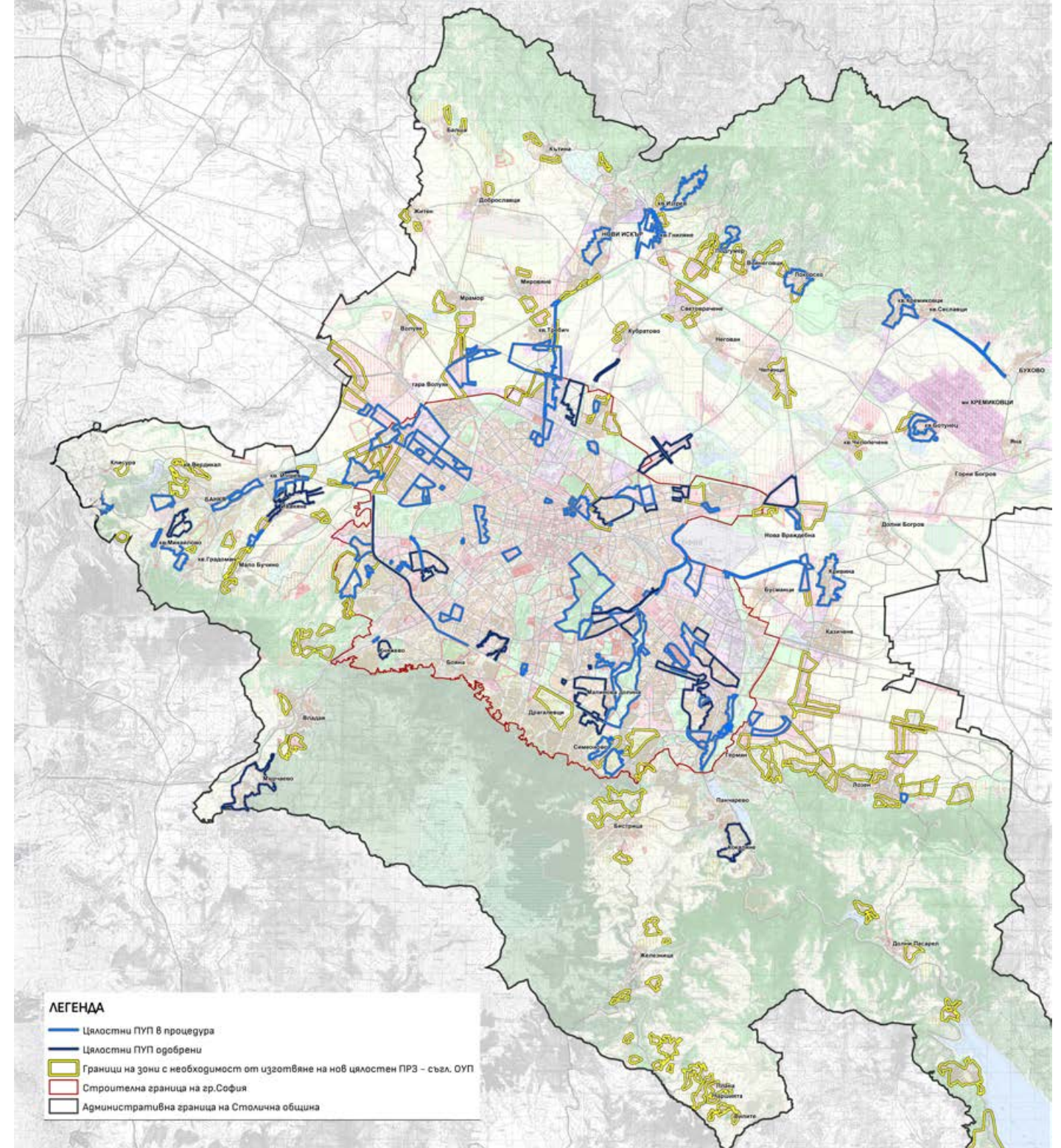
➤ **Повечето планове, възлагани през годините, се работят повече от 5-10 години и са незавършени.**

ПУП по чл. 16 ЗУТ за неурегулирани територии или такива, без приложена първа регулация дава възможност за плановото развитие на територията и изграждане на цялата публична инфраструктура преди строителството на сгради.

Служебни ПУП в процедура от
2007 до септември 2024
(2004 - септември 2024)

Райони:	бр.
Банкя	17
Витоша	9
Връбница	10
Възраждане	1
Изгрев	4
Илинген	-
Искър	6
Красна Поляна	4
Красно Село	1
Кремиковци	15
Лозенец	4
Люлин	15
Младост	9
Надежда	10
Нови Искър	15
Оборище	3
Овча Купел	13
Панчарево	18
Подуяне	9
Сердика	8
Слатина	7
Средец	-
Студентски	8
Триадица	11
ОБЩО	197

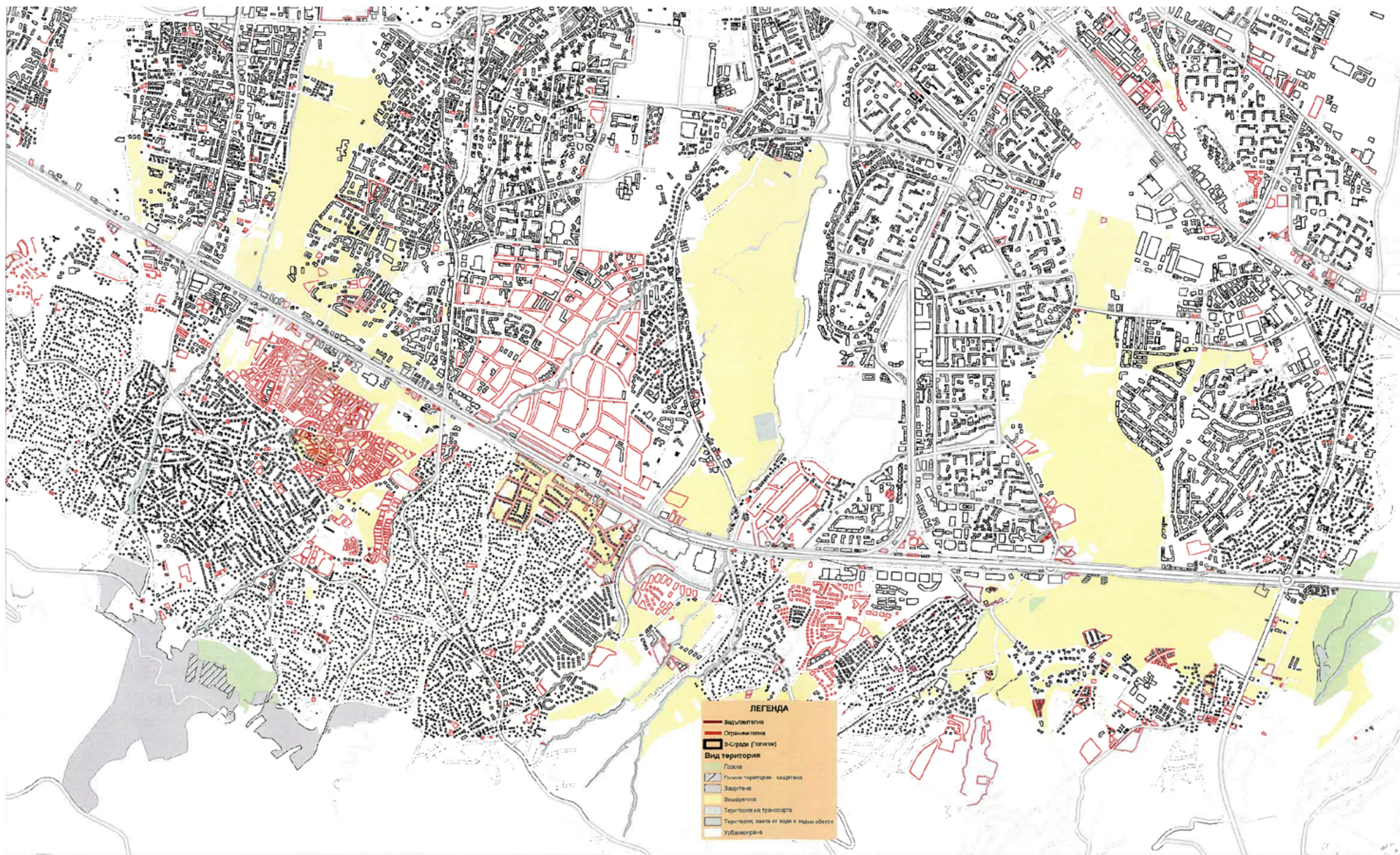
Карта на цялостни планове в Столична община



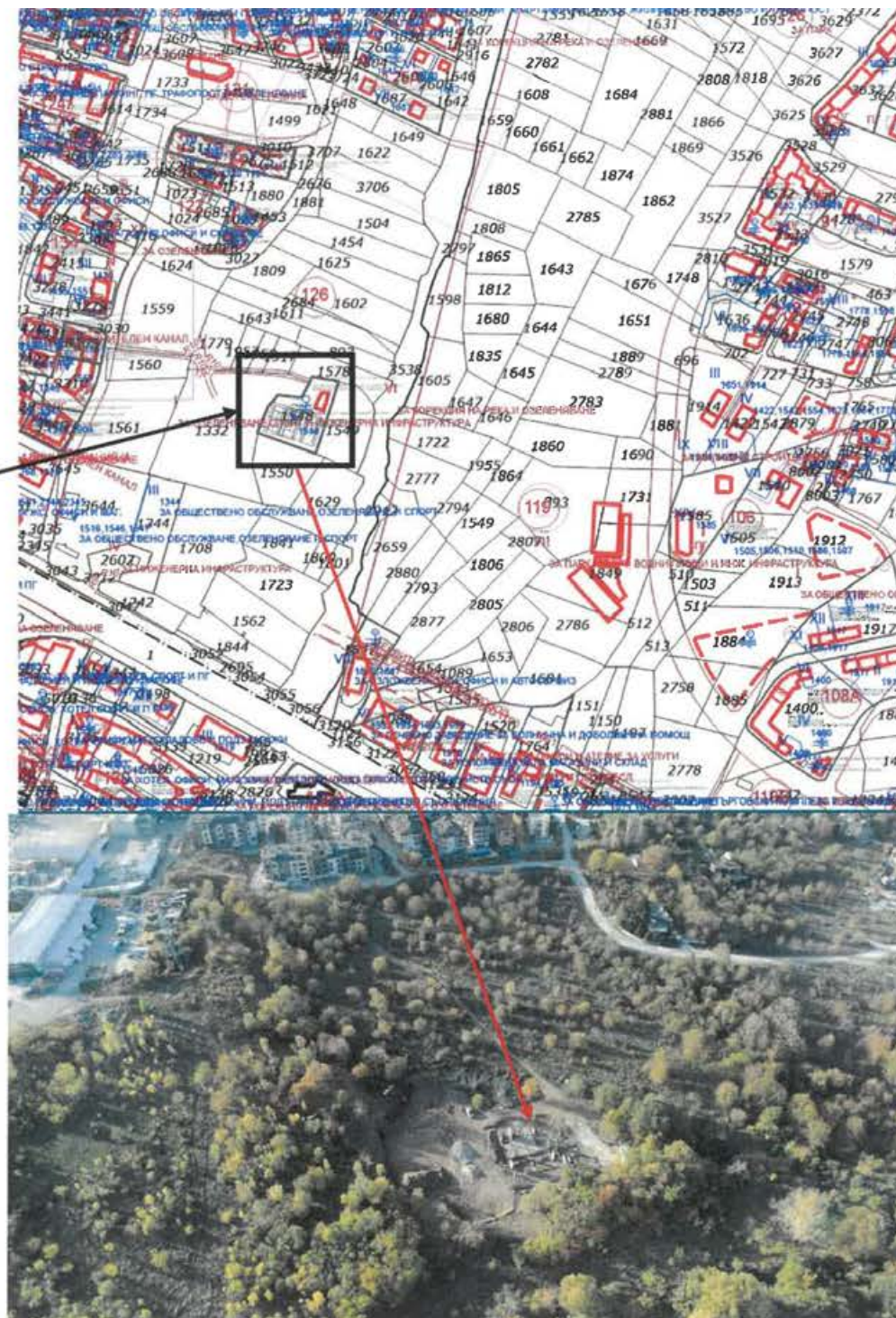
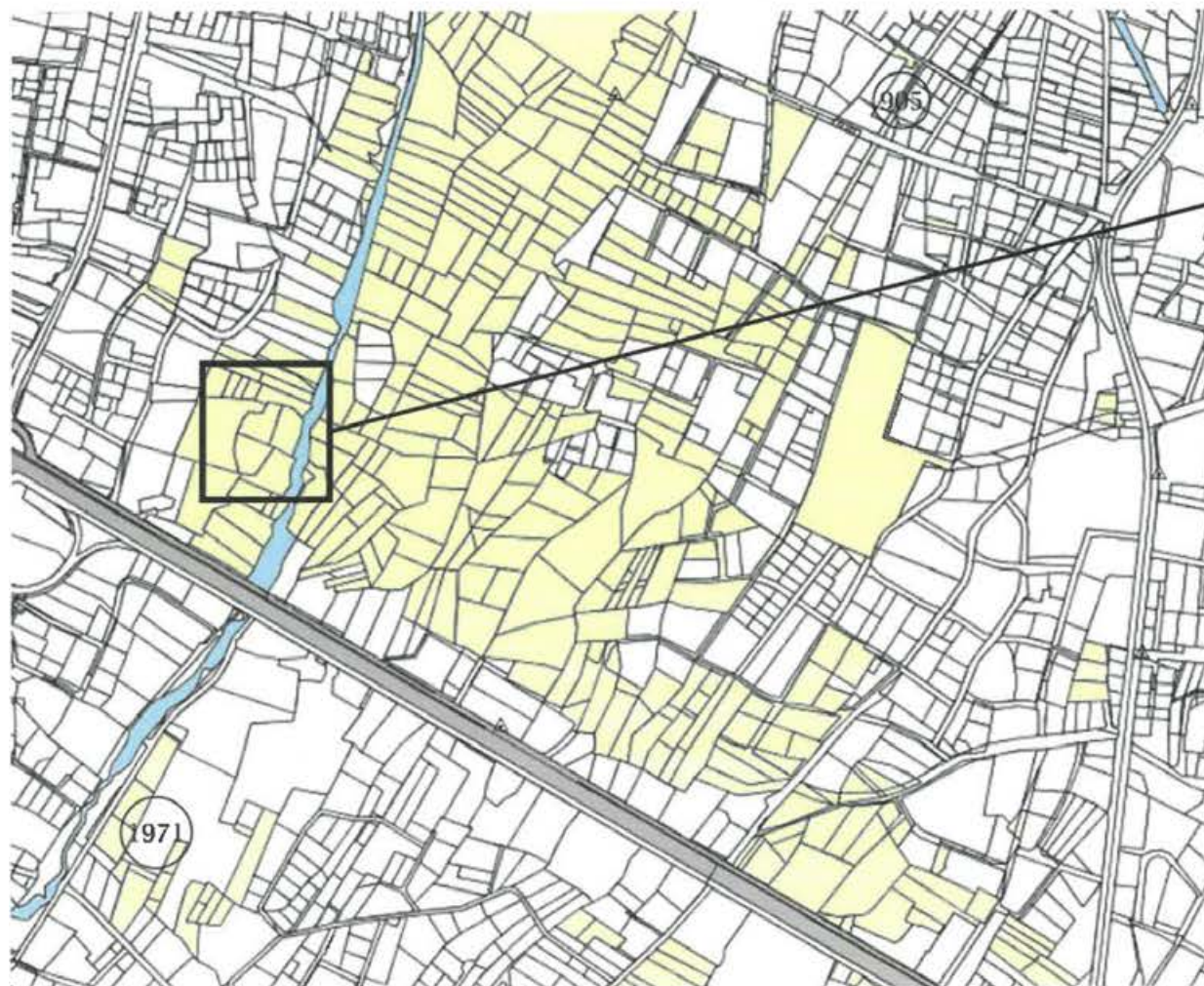
Политика за възлагане на планове по чл. 16 ЗУТ

ПУП по чл. 16 ЗУТ за неурегулирани територии или такива, без приложена първа регулация дава възможност за плановото развитие на територията и изграждане на цялата публична инфраструктура преди строителството на сгради. Вместо това:

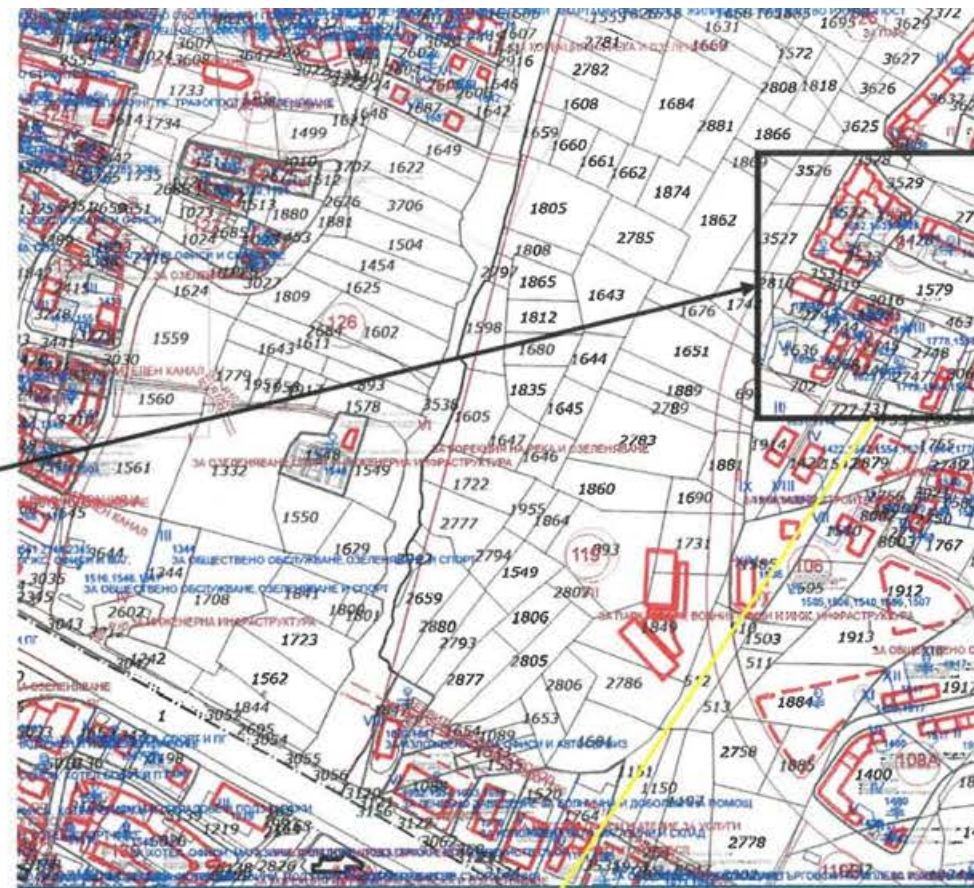
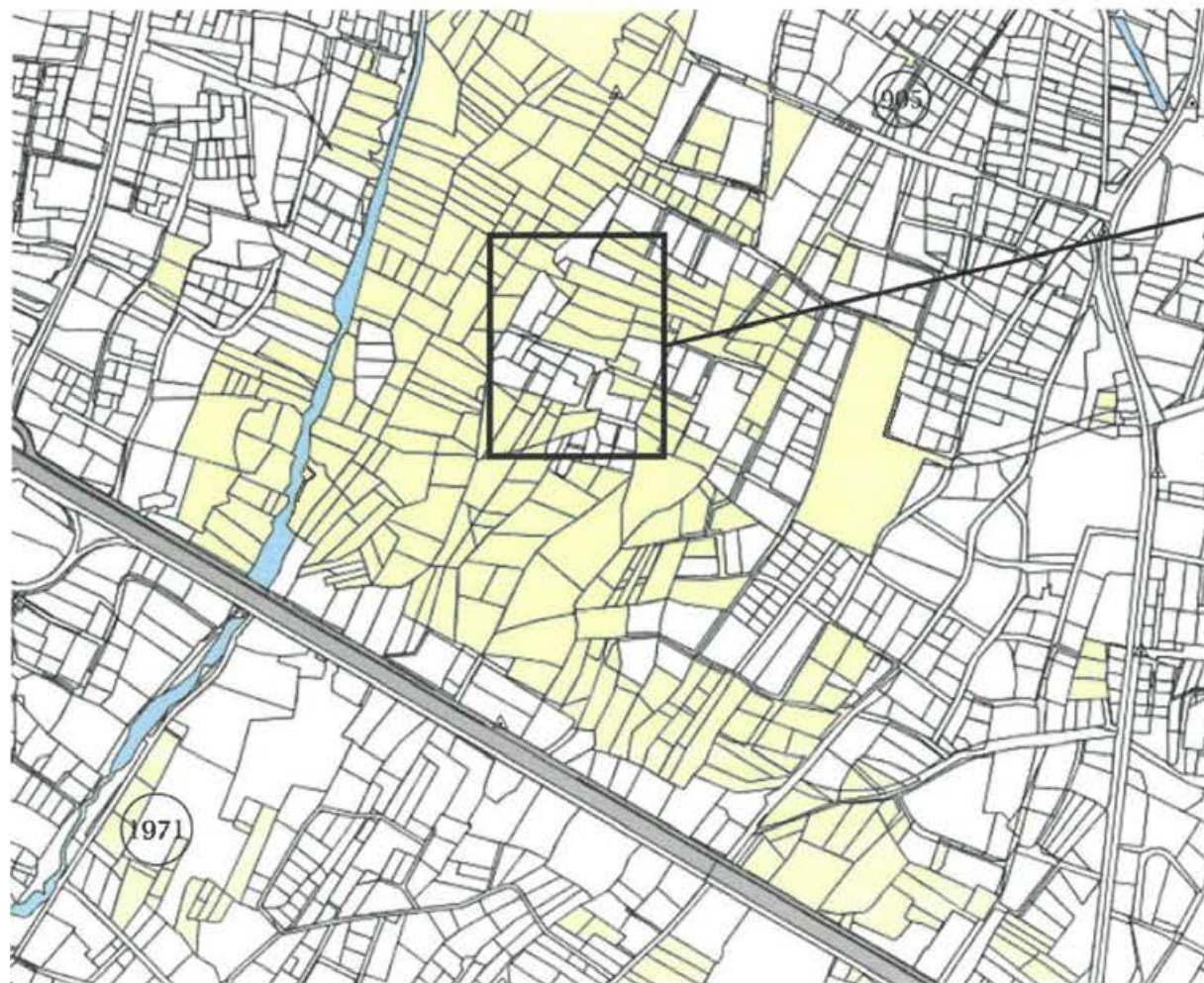
- **Масово изготвяне на частични и поединични планове за застрояване и регулация, без цялостен план** и без възможност за последващото процедуриране на планове по чл. 16 ЗУТ.
- **Планове с частични улични регулации, вкл. „улици“ по няколко метра без завършек,** изработвани от частни лица, за обслужване изцяло на частни интереси и неотговарящи на нормите за проектиране на улици.
- **Принцип „ПУП за УПИ“** – земеделски земи, но включени в обхвата на ОУП и предвидени за зони за жилищно застрояване, обречени да очакват изграждане на необходимата общинска инфраструктура някога в бъдещето.
- **Разрешавани са строежи без необходимата инфраструктура,** със септични ями и по начин, който не допуска в бъдеще изграждане на необходима улична мрежа, водопроводи, канализация и т.н.



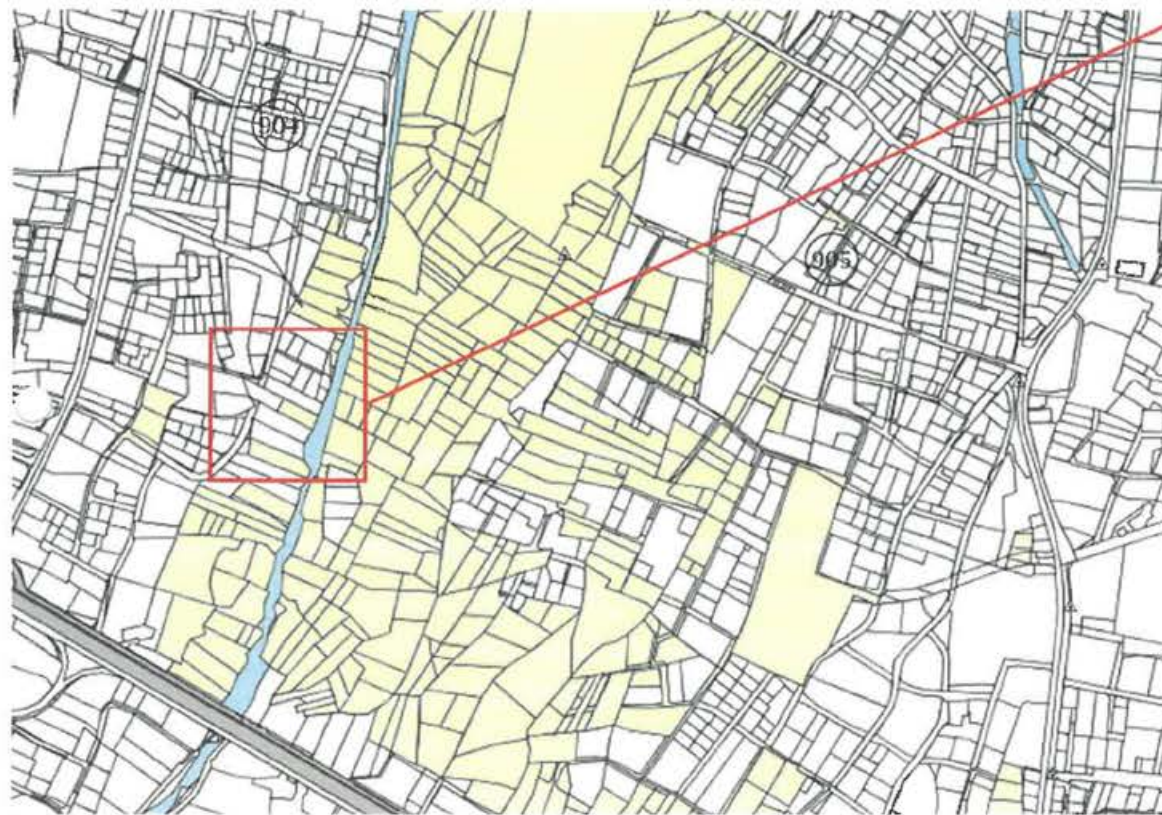
Квартал "Витоша"



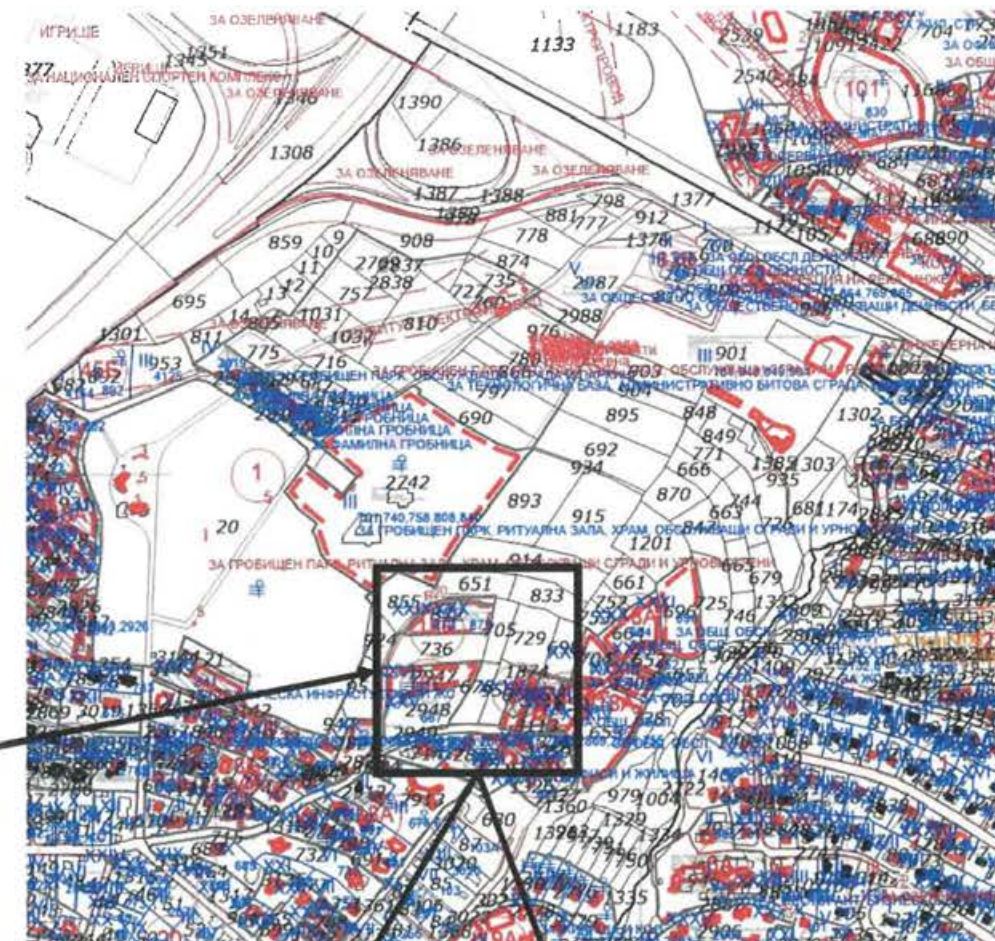
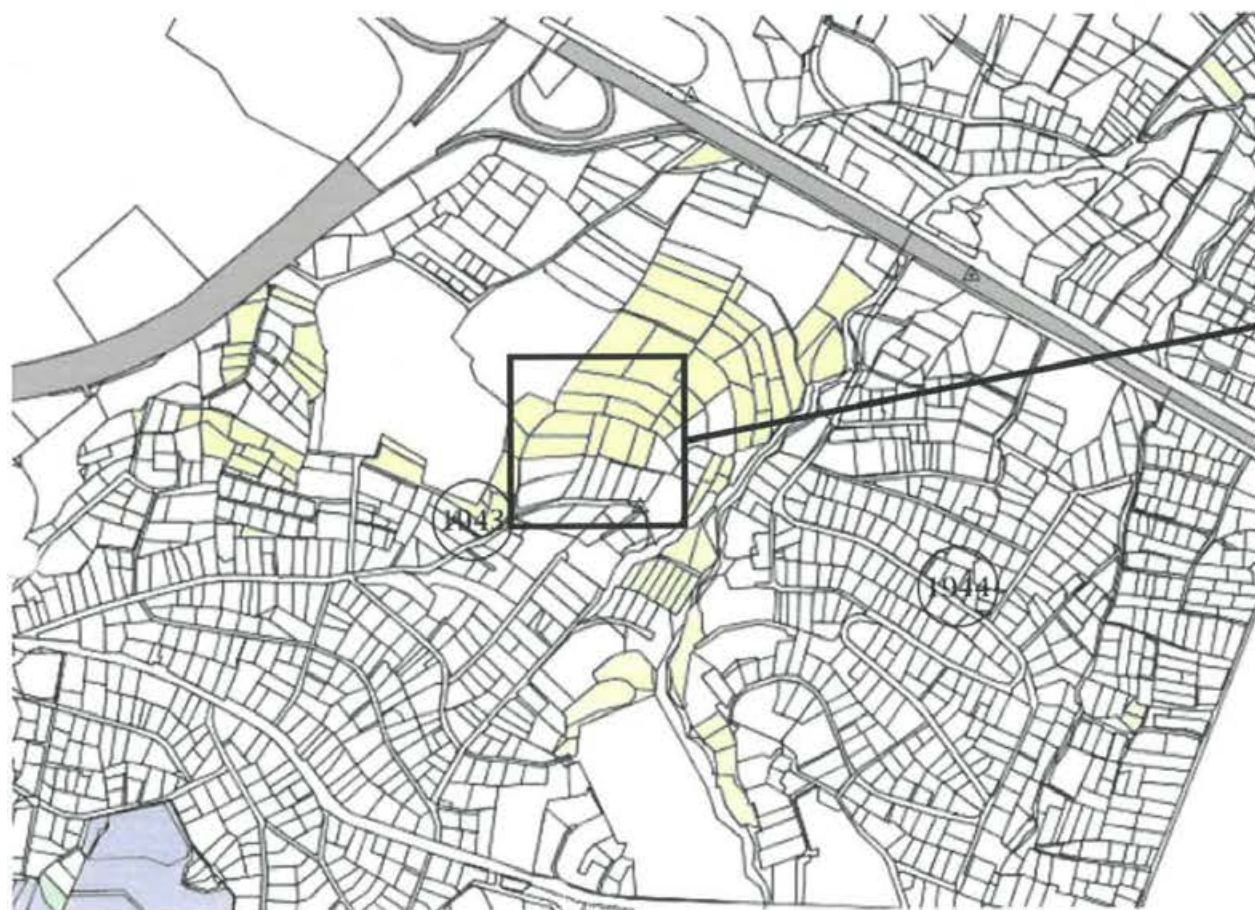
Квартал "Витоша"



Квартал "Красова вада", източно от бул. "Черни връх "



Квартал "Бояна"



Резултат от липсата на политика

📍 Най-скъпите усвоени територии на юг от Околовръстен път – Южна дъга ще очакват неопределено време изграждане на общинска инфраструктура.

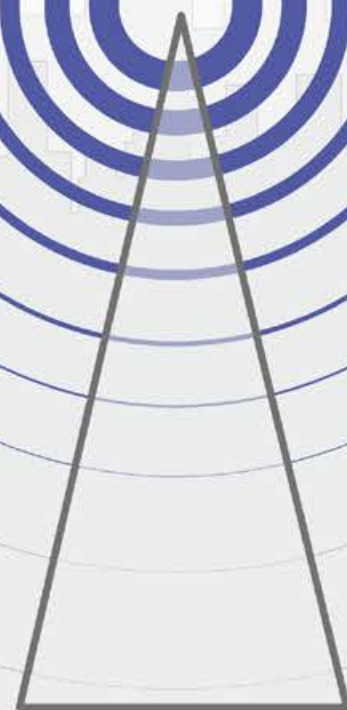
📍 Драгалевци, Симеоново и други квартали оформени чрез застрояването на жилищни сгради и плътни огради, „улици“ по 2,5–3 м. – в невъзможност да се изгради улична мрежа и ВиК инфраструктура, отговаряща на нормативната уредба за техническа инфраструктура.







От кого зависи справянето с (пре)застрояването



**Народно
събрание**



**Столичен
общински съвет**



Кмет



**Главен
архитект**



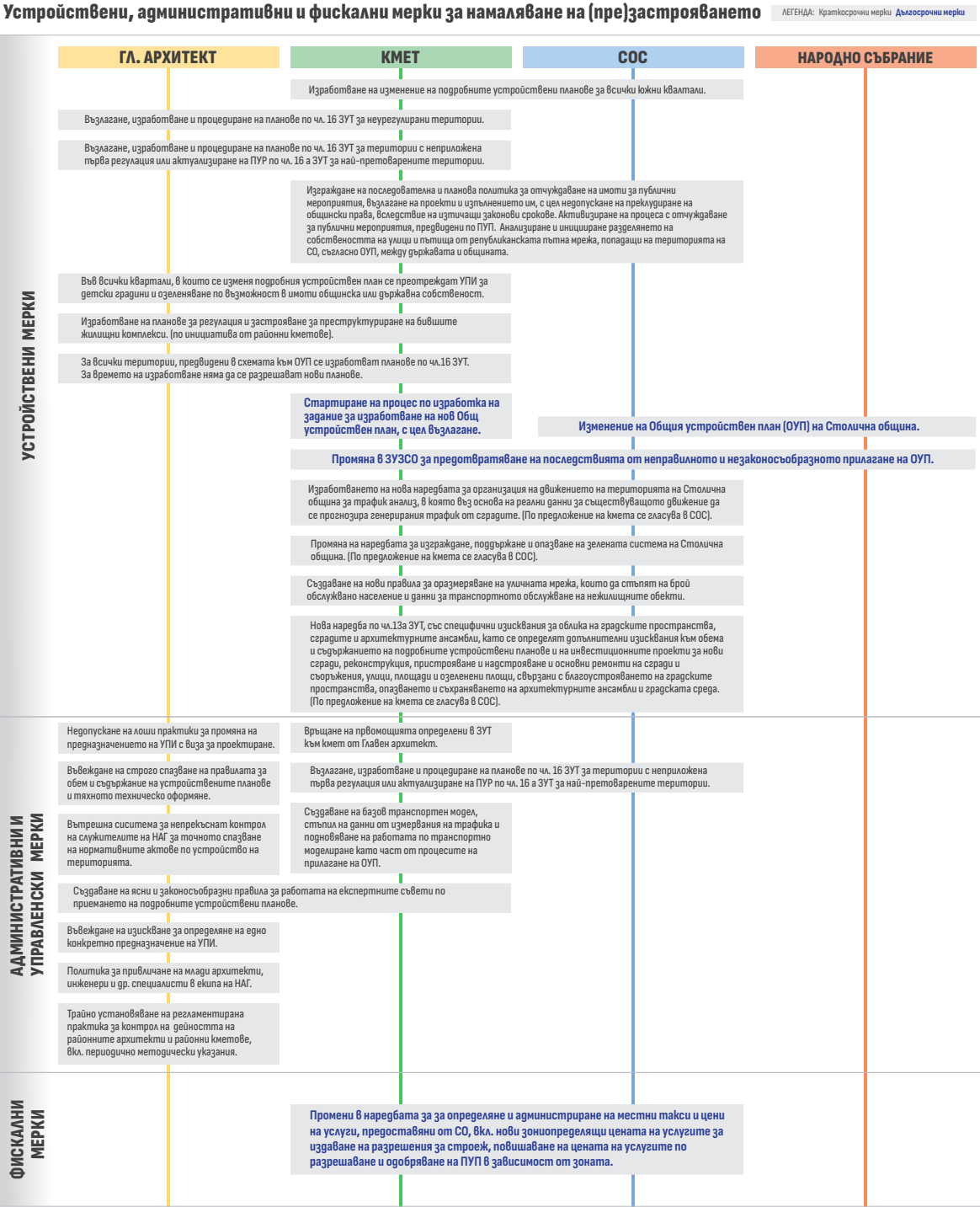
**Районни кметове
и главни архитекти**

Спешни мерки за борба с презастрояването

Мерките са степенувани и номерирани, спрямо сложността им и възможността за най-бързото им прилагане.

- 1.** Възлагане, изработване и процедиране на планове по чл. 16 ЗУТ за неурегулирани територии.
- 2.** Възлагане, изработване и процедиране на планове по чл. 16 ЗУТ за територии с неприложена първа регулация или актуализиране на ПУР по чл. 16 а ЗУТ за най-претоварените територии.
- 3.** Инициране на законова промяна в ЗУЗСО за предотвратяване на последиците от неправилното и незаконосъобразното прилагане на ОУП, както и спиране на порочните практики.
- 4.** Изграждане на последователна и планова политика за отчуждаване на имоти за публични мероприятия, възлагане на проекти и изпълнението им, с цел недопускане на преклудирание на общински права, вследствие на изтичащи законови срокове. Активизиране на процеса с отчуждаване за публични мероприятия, предвидени по ПУП. Анализирание и инициране разделянето на собствеността на улици и пътища от републиканската пътна мрежа, попадащи на територията на СО, съгласно ОУП, между държавата и общината.
- 5.** Старт на процеса по създаване на Задание за изработване на нов Общ устройствен план, с цел възлагане.

Карта на отговорностите – мерки за спиране на (пре)застрояването



Анализ на дейността на НАГ и промени

Ключовите причини, чието комплексно действие води до забавяне и некачествено изпълнение на административните услуги са::

- Неефективна и некореспондираща с изискванията на ЗУТ структура на направлението.
- Концентрация на власт в Главен архитект в противовес с духа на закона и неработещо разпределение на правомощия на Кмет към Главен архитект и районни главни архитекти.
- Дългогодишна погрешна административна практика, утежняваща дейността на администрацията на НАГ за:
 - Одобряване на проекти и издаване на Разрешения за строеж;
 - Издаване на Удостоверение за въвеждане в експлоатация;
 - Издаване на Удостоверение за търпимост;
 - Издаване на Удостоверение за по чл. 181 ЗУТ за степен на завършеност;
 - Издаване на Визи за проектиране;
 - Контрол на незаконното строителство.

Предприети действия: Правомощията на Кмета ще се упражняват от него от февруари 2025 г. и се отменят всички заповеди на предишните управляващи.

Издадени указания за промяна в административните практики по разглеждане на проекти и издаване на документи в съответствие със закона и подзаконови актове и наредби на СО.

Анализ на дейността на НАГ и промени

- Задължителна проверка на РЗП на сградите при внасяне на проект дали съответства Кинт.
- Спряна е практиката на неуточняване на конкретно предназначение на ПУП за имот за да не се избягва обявяване на заинтересовани страни и да се съобразяват нормите при жилищно предназначение.
- Спряно е одобряването на ПУП за жилищно строителство в Зони “Обществено обслужване”.
- Спряно е издаването на разрешения за строеж на сграда с едно функционално предназначение ситуирана в 2 или 3 урегулирани имота.
- Спряна е незаконосъобразната практика за издаване на разрешение за строеж до кода 0.00.
- Спрени са всички процедури по частични планове с цел обединяване и свикване на отделни експертни съвети за всеки район поотделно и за решаване за обхвати за служебно възлагане на общи планове за територии (планове за улична регулация по чл. 16 или планове за първа регулация по чл. 16).
- Спряно е взаимното съгласуване между частите на проектите от длъжностни лица в НАГ – по закон този контрол се извършва от надзорните фирми.
- Въведен е облекчен режим според изискванията на ЗУТ за издаване на удостоверения за въвеждане в експлоатация.
- Всички внесени проекти за изменение на ПУП – планове за застрояване, попадащи във всички устройствени зони по реда на чл. 135а от ЗУТ от главния архитект и главните архитекти на районни администрации, се публикуват на интернет страницата на НАГ, в раздел Подробни устройствени планове <https://nag.sofia.bg/SearchDevelopmentPlans/Index>.
- Данните от публикуваните документи се визуализират в 3D КАРТА на <https://govalert-nag.eu/>.
- НАГ отвори ново гише „Информация“ с услуги “обслужване на едно гише”, което да информира гражданите за статуса на подадените заявления за административни услуги.
- Създадени са допълнителни слоеве в информационна система „Софкар“, с цел навременно информирание за всички инвестиционни предложения от експлоатационните дружества – „Софийска вода“ АД, „Топлофикация“ АД, „Електроразпределителни мрежи-Запад“ ЕАД, „Овергаз“, А1, Булгартрансгаз и ЕСО с цел координация на планираните ремонти между Столичната община от експлоатационните дружества.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ СЛАЙДОВЕ

Структура на НАГ и фигурата на Главния архитект

С приемането на Закона за устройство на територията (ЗУТ), се промениха функциите, задълженията и отговорностите и участниците в процеса:

- Разграничени са правомощията на Главен архитект, Кмет, Общински съвет → Правомощията на Кмета на СО са концентрирани в Гл. архитект, като това се репликира на ниво райони.
- Премахва се длъжността Главен инженер → в НАГ и районните администрации позицията все още съществува.
- Променени условия за одобряване на проекти и издаване на Разрешения за строеж → в процедурите на НАГ не беше отразено.
- Главният архитект не упражнява никакви права, свързани с преценяване по целесъобразност, а единствено е длъжен да прилага действащи планове, да извършва административна дейност по законосъобразност;
- С разрешаване и одобряване на ПУП се решава и прилага и политика на управляващите, затова тези правомощия по ЗУТ са вменени на Кмет и Общински съвет, а не на Главен архитект. → В Гл. архитект са били концентрирани всички правомощията, вкл. тези на Кмета.

Решение: *Нова структура на НАГ, актуализация на длъжности и звена, свързани с правата и задълженията по ЗУТ.*

Предприети действия: *Правомощията на Кмета ще се упражняват от него от февруари 2025 г. Отменят се всички заповеди на предишните управляващи, с които е станала възможна концентрацията на власт в Главен архитект.*

Административни практики на НАГ и промени

Одобряване на проекти и издаване на Разрешения за строеж

Не е необходимо извършване на административен контрол и взаимното съгласуване между частите на проектите от различни специалисти в НАГ, което утежнява услугата, води до неспазване на срокове и не е предвидено в ЗУТ.

Предприети действия: Издадено указание за уеднаквяване на практиката до всички районни архитекти и създаден нов вътрешен административен ред в НАГ. С цел разпределяне на работата и намаляне на срокове са разпределени правата по одобряване на проекти и издаване на Разрешение за строеж, Заповеди по 154 ЗУТ и регистриране на ексекутивна документация на няколко длъжностни лица.

Административни практики на НАГ и промени

Издаване на Удостоверение за въвеждане в експлоатация

Редът за извършване на тази услуга, водещ до надвишаване изискванията на ЗУТ и вместо да улеснява, утежнявал процеса. Това е водело до съдебни дела за неправомерно надвишаване на права, изискване на допълнителни документи и др.

Предприети действия: Въведен нов административен ред, преразгледани правомощия и вече наложена практика на регистрация, което доведе до липса на забавени преписки и предоставяне в срок на този вид услуга.

Административни практики на НАГ и промени

Издаване на Удостоверение за търпимост

През годините беше наложена като масова практика, разбирайки погрешно смисъла на този вид удостоверение и необходимата документация, изискваща се по закон, както и необходимостта от издаването му.

Предприети действия: Услугата не се предоставя в НАГ, а е разпределена за изпълнение в районните администрации, като правомощията са прехвърлени към районните архитекти.

Административни практики на НАГ и промени

Издаване на Удостоверение по чл. 181 ЗУТ за степен на завършеност

Тази дейност е отменена с приемането на ЗУТ, но администрацията на НАГ е била излишно натоварена с извършването ѝ. Реда за степен на завършеност е регламентиран със съставяне на Протокол от служителите по чл. 223 ЗУТ в районните администрации.

Предприети действия: Отменено е издаването на такъв вид удостоверение от НАГ, издадено указание до районните кметове и главни архитекти за изпълнение.

Административни практики на НАГ и промени

Издаване на Визи за проектиране

Погрешна практика за изискване за всеки един случай на виза за проектиране, която по закон не е задължителна, а се издава единствено и само в конкретни случаи. Издаване на визи за жилищни сгради в зони за смесено строителство – закононарушение. Издавани са били визи и за техническа инфраструктура.

Предприети действия: Нов административен ред с указание до районни главни архитекти, както и до експлоатационните дружества.

Административни практики на НАГ и промени

Контрол на незаконното строителство

➡ Районните администрации (районен кмет) са били ограничени до идентифициране и констатиране на незаконно строителство.

➡ Правомощията на кмет по контрол и издаване на Заповеди за премахване и спиране на незаконно строителство са прехвърлени на Главен архитект – разпиляна отговорност и неефективност на процеса.

Предприети действия: *От февруари 2025 г. правомощията на Кмет по контрол върху незаконно строителство и премахване на незаконни постройки се прехвърлят на районните кметове. Предоставя се инструмент на пряко избраните кметове на райони и възможност за гражданите да търсят директно отговорност за действия или бездействие. Кметът също може да упражнява тези права при несправяне на районните кметове.*

Административни практики на НАГ и промени

Други погрешни практики генериращи административна тежест и излишна бюрокрация

- Издаване на Разрешения за строеж до кота 0,00 , което е закононарушение – прекратена практика.
- Погрешно прилагане на чл. 142 ЗУТ за одобряване на проекти във фаза “Идейна”, смесвайки с фаза “Техническа” и неправилно прилагане на възможността, дадена съгласно ЗУТ за улесняване на реда по разрешаване, съгласно одобрен идеен проект.
- Масово неспазване на Наредба 8 при изготвяне на проекти за подробни устройствени планове.
- Връщане и изискване на различни документи неколнократно за една преписка.

Предприети действия: *Наложен нов ред и прекратяване на незаконосъобразни практики и указание до районните главни архитекти за спазване на реда по разрешаване на строителството по ЗУТ, съгласно чл. 142 ЗУТ и чл. 152.*



ЗДРАВЕ, ВЪЗМОЖНОСТИ, РЕД, ЕФЕКТИВНА ОБЩИНА

януари 2025