

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ВАРНА

Копие: ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА ПК "ПРАВНА КОМИСИЯ"

Копие: ДО
ДЗЗД „АДВОКАТСКА КАНТОРА КАЛЕВ И
БОРИСОВ“

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Миглен Тодоров, общински съветник

**Относно: проект на наредба за реда за
поставяне на преместваеми обекти по
смисъла на чл.56, ал.1 от ЗУТ**

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЛУКОВ,
УВАЖАЕМА ГОСПОЖО БОЕВА,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КАЛЕВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН БОРИСОВ,

Във връзка с проведено заседание на Пк „Правна комисия“ на 25.10 2013г. на която беше поставен за разглеждане проект на Наредба за реда за поставяне на преместваеми обекти по смисъла на чл.56, ал.1 от ЗУТ изготвен от ДЗЗД „Адвокатска кантора Калев и Борисов“ и направените от мен предложения за принципни нови необходими положения в текста на наредбата, и въпреки, че същите следва да са записани в подробния протокол от посоченото заседание, по настояване на председателя на Комисията представям на вашето внимание направените от мен предложения, които считам, че бяха споделени от членовете на комисията, поради направените от тях изказвания, както и резултата от гласуването на предложениия текст. По същество предложенията са следните:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ:

Предлагам чл.2 да отпадне, като мотива ми е че текстът повтаря определението дадено в пар.5, т.80 от ЗУТ.

Предлагам в чл. 3 да залегнат основните положения на които следва да отговарят ПО, като същите да бъдат конкретизирани в следващите текстове на наредбата, или чрез препращане към други нормативни актове.

Предлагам следния текст:

чл.3 (1) Преместваемите обекти на територията на общ.Варна се разполагат след издадено разрешение за поставяне по реда, установен в тази наредба, при спазване изискванията на същата и действащите специфични санитарно-хигиенни, екологични и противопожарни изисквания, нормативи и стандарти за съответните обекти и съоръжения

и съобразно възможностите за осигуряване на необходимата техническа инфраструктура – транспортен достъп, водоснабдяване, отвеждане и заустване на използваните води, електроснабдяване и др.

(2) ПО трябва да отговарят на устройствените планове като допринасят за формирането на благоприятна жизнена среда и добър естетически облик на територията на община Варна.

(3) ПО в държавни и общински имоти се разполагат съгласно схема за поставяне одобрена по реда на тази наредба, които се съгласуват помежду си, като преимуществено положение имат схемите за поставяне на обекти на градско обзавеждане.

2. ВИДОВЕ ПО.

Считам, че преместваемите обекти, които могат да бъдат разполагани по реда на тази наредба, трябва да бъдат определени, като се посочат техните родови белези. Постоянната съдебна практика, приема, че преместваемите обекти са лимитативно изброени в закона /Решение № 5912 от 5.05.2010 г. на ВАС по адм. д. № 643/2010 г., II о., докладчик съдията Любомира Мотова; Решение № 2850 от 4.03.2010 г. на ВАС по адм. д. № 15162/2009 г., II о., докладчик съдията Севдалина Червенкова; Решение № 2881 от 20.03.2006 г. на ВАС по адм. д. № 523/2006 г., II о., докладчик съдията Елена Златинова/

В същото време, считам, че новите технологии дават възможност за реализиране на търговска дейност и чрез други видове преместваеми обекти – например: шатри, палатки, сглобяеми дървени къщи, без необходимост от бетонов фундамент. Отделно от това, други специални закони са предвидили възможност за разполагане на обекти за отдих и туризъм, които не се считат за строителство, но не препращат към разпоредбите на чл.56 от ЗУТ /чл.153, ал.1/. Поради това, не споделям тълкуването направено от ВАС в посочените по горе решения, но все пак следва да се държи сметка за задължителната им сила.

Поради гореизложеното считам, че не следва да се допуска разполагането на всякакви видове обекти – каравани, метални бараки, фургони и др. подобни, като следва в наредбата да се направи класификация по вид функция и параметри като например – Модулен павилион по типов проект; павилион по индивидуален проект; Мобилни търговски съоръжения /влакче/; Маси за сериги и консумация; Шатри/палатки /виж *Наредба на Столична община*/.

3. КОНКРЕТНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПО

Наредбата следва да определи основните изисквания към ПО, които ще се разполагат – местоположение, вид, размер, съобразяване с устройствената зона в която се разполагат, санитарно-хигиенни, екологични и противопожарни изисквания.

Предвиждането на конкретни изисквания се налага от нормата на чл.57а, ал.1, т.4 от ЗУТ, която предвижда че ПО се премахват, ако не отговарят на изискванията на чл.169, ал.1, т.1, 2, 3, 4, 5 и ал.3, т.1, - носимоспособност; безопасност при пожар; хигиена, опазване на здравето и живота на хората; безопасна експлоатация; защита от шум и опазване на околната среда; енергийна ефективност - икономия на енергия и топлосъхранение.

За да може обаче конкретен обект да се определи като неотговарящ, следва такива да бъдат въведени. Поставянето на тези изисквания следва да бъде именно с Наредбата приета от общ.съвет. Това са изисквания за височина, площ, необходими отстояния, ситуиране в пространството, осигуряване на нормалното ползване на територията в която се разполага ПО, задължения за поддържане и т.н. /виж *наредба на Столична община и общ.Бургас*/

В същото време други нормативни актове, както и самата наредба може да предвижда съгласуване на поставянето или експлоатацията на обекта, в зависимост от неговото предназначение, с други административни органи, извън системата на общинската администрация. Това следва да се има предвид и да се постави като

изискване, като се определи момента за тяхното представяне, тъй като в някой случай за да бъде издадено съответното разрешително или становище, следва обекта да е разположен в пространството и да са изпълнени специфичните за него изисквания. Това налага уреждане на механизъм за разрешаване на поставянето и последващо разрешаване на ползването на ПО.

Отделно от това, следва да бъде регламентирано какво се включва с площта на обекта, само заеманата от контура на обекта площ или и тази на прилежащите към него съоръжения. Например: свидетели сме на поставени преместваеми обекти, които са изработени по начин, който позволява заемане на по голяма площ от неговата основа, под формата на отваряеми към него съоръжения /врати/ върху който са разположени стоки. Отделно от това, към подобен вид ПО следва да се прилагат и съблюдават изискванията за отстояния както от други обекти, така и предвидени с наредбата отстояния за осигуряване на пешеходен достъп, незакриване на видимост и др. под. Т.е предвидените в наредбата изисквания да се отнасят не само за основната част от преместваемия обект, а и за всички негови елементи и съоръжения, които представляват част от неговата конструкция и се ползват при неговата експлоатация.

Следва да се обърне сериозно внимание за въвеждане на задължения на ползвателите на ПО разрешени по реда на наредбата, да поддържат същите и територията на която са разположени и необходима за ползването им по предназначение чисти./виж наредба на Столична община/. Предполагам, че за всички Вас е крайно неприятна гледката на мазни петна, хранителни и др. отпадъци, следи от разляти кафета особено около кафе-автомати. За да не се допуска това, следва да бъде въведено изискване за опазване чистотата и около прилежащата територия на ПО, която служи за неговата експлоатация по предназначение, която да бъде точно и ясно формулирана за да може да бъдат налагани съответните санкции при нарушение.

И като посочих санкции, мисля че авторите са обхванали с предвидените от тях санкции заложените в проекта за наредба изисквания, но при въвеждане на новите категории следва да бъдат предвидени и съответните санкции. Считам, че поради липсата на спазване дори и на малкото поставени съгласно действащата наредба изисквания, санкциите следва да бъдат със завишени размери, които да действат възпиращо нарушителите.

4. СЪДЪРЖАНИЕ НА СХЕМИТЕ

Съгласно действащата наредба схемите за разполагане на ПО в общински и държавни имоти определят единствено местоположението, чрез въвеждане на позиция с номер, без данни за вида на обекта, възможност за водоснабдяване или електроснабдяване, без ясна визия за пространственото ситуиране на ПО???

Считам, че схемите следва да определят пространственото разположение на ПО, техния вид, размер, закрыта открита площ, тяхната функция и конкретно предназначение.

В изработването на схемите следва да се предвиди участие на браншови организации и обществеността още в най-ранен етап, за да позволи на администрацията изработваща схемите да оцени конкретните потребности на бъдещите ползватели, спрямо които да определи и ситуира в схемите най-подходящите за разполагането им места, като се отчете и необходимата и налична инфраструктура – път, места за паркиране, ток, вода и т.н. Следва да се отчита и пространственото разположение на ПО спрямо останалите видове обекти – сгради, подземни, надземни, кръстовища и т.н, като както посочих, изискванията за това също следва да бъдат предмет на наредбата.

Същото се отнася и за скиците с указан начин на поставяне, за ПО в частни имоти. Те следва да съдържат информация както за местоположението, така и за размера, закрыта открита площ, функция и конкретно предназначение на ПО. Същите трябва да дават информация за възможностите за водоснабдяване и електроснабдяване на ПО в случай че такава е необходима за съответния обект, както и за начина на отвеждане на

генерираните при експлоатацията отпадни води и др.под. Разбира се, тук основана роля следва да имат гл.архитекти на районите, които следва не само да съгласуват скиците по отношение на допустими отстояния от съседни имоти, а при съгласуването да изразят своето компетентно виждане относно вписването на ПО в средата отчитайки градоустройствено развитие на съответната територия, като по този начин определят допустимостта на функционалното предназначение на обекта, неговия вид, размер и др. посочени по – горе. За да могат обаче да извършат преценка за съответствието и допустимостта на ПО, трябва преди това да има въведени конкретни изисквания, именно с процесната наредба.

5. РЕД ЗА ПОСТАВЯНЕ

Процедурата за разрешаване на поставянето на ПО започва със заявление, като към същото заявителя следва да представи всички необходими документи, позволяващи на комисията, която разглежда заявлението да извърши преценка, за съответствието на искания за поставяне ПО като вид и местоположение, както и че същия отговаря на санитарно-хигиенните, екологични, противопожарни изисквания и др. изисквания. Къде обаче са регламентирани те???

Както посочих по горе, тяхното място е именно в процесната наредба. Но простото посочване не е достатъчно. Същата следва да предвиди и необходимите документи, от които да може да се направи обоснован извод, че същите са спазени. Считам, имайки предвид как се доказва съответствието на една сграда на поставените спрямо нея изисквания, че е най-подходящо формата да бъде същата, но отчитайки спецификата на ПО изискванията да бъдат значително опростени, но все пак да носят информация за съответствието с въведените норми. Считам, че следва да бъде въведено изискване за представяне на проектна документация с минимално съдържание: **Архитектурна част** показваща отстояния от регулационни линии, до други преместваеми обекти, подходи, входи, рампи към други обекти – жилищни или общественообслужващи; фасади на обекта, и разбира се обяснителна записка. **Дизайнерска** – показваща адаптирането на обекта към градската среда; **Инженерна**: Конструктивна, Ел.инсталации, ВиК, ОиВ, ако има такива. Всички тези проекти следва да бъдат предмет на съгласуване на гл.архитект.

Отново посочвам, че не следва обема и съдържанието на посочените проекти да отговаря на обема и съдържанието на инвестиционните проекти за строителство съгласно ЗУТ, но те трябва да носят достатъчна информация за това, че предлагания обект съответстват на изискванията на Наредбата.

6. РАЗРЕШАВАНЕ ПОЛЗВАНЕТО НА ПО:

С оглед осигуряване на възможността на административния орган, издал разрешение, да прецени дали поставения обект отговаря на съгласуваните при издаване на разрешението документи, както и възможността за функциониране на обекта съобразно предназначението си, когато за него се изисква съгласуване на поставянето и/или експлоатацията му с други административни органи, следва да бъде въведено изискване за последващо разрешаване ползването на обекта, чрез издаване например на удостоверение от компетентния орган издал разрешението, че разположеният обект отговаря на разрешеното ползване и другите поставени с издаденото разрешение изисквания. /виж Решение № 10917 от 31.07.2012 г. на ВАС по адм. д. № 16521/2011 г., VII о., докладчик съдията Соня Янкулова/.

7. РЕД ЗА ПРЕМАХВАНЕ

Предвидения ред за премахване следва да бъде детайлизиран, като се обърне внимание на свързаните с процедурата по премахване отношения, например по съхраняване на наличните в ПО вещи и стоки, съставянето на протоколи, предварително изготвяне на количествено-стойностна сметка за дейностите по премахването, реда и начина за избор на изпълнител на премахването. /виж наредба на Столична община/.

8. ДРУГИ

Изготвяйки настоящите предложения и замисляйки се за реда за поставяне на ПО в общински имоти, отдадени под наем от общ.Варна, не успях да открия ред и начин за уреждане на отношенията. Ползването на такъв имот се основава на договор за наем между общ.Варна и наемателя. В случаите, когато наемателя иска да разположи ПО в наетия имот, съгласно действащата наредба следва да поиска разрешение за поставяне. Имайки предвид, че разрешението за поставяне на ПО в общински имоти следва да става по схема, без значение дали се касае за имот общинска публична или частна собственост. В подобна хипотеза наемателя следва да поиска включването на предоставения под наем имот в схема, което от своя страна няма да е възможно, защото същия се ползва под наем, поради което сега действащия ред отрича възможността за поставяне на преместваеми обекти в имоти общинска частна собственост. Отделно от това, дори и да е допустимо, ще следва плащане на различно основание за едно и също нещо – наем и такса за поставяне на ПО. Поради горното, считам, че следва да бъде изрично уреден ред за поставяне на ПО в имоти общинска частна собственост предоставени под наем, като евентуално в наредбата се предвиди, че за разполагане на ПО в такива имоти се прилагат изискванията за разполагане на ПО в частни имоти.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

Посочените по – горе предложения не претендират за изчерпателност, но считам, че същите са минимално необходими за да се преодолеят неяснотите по отношение на вида и начина за разполагане на ПО по чл.56 на територията на общ.Варна, ще дадат възможност за участие на потребителите в изработване на схемите за разполагане, което от своя страна ще позволи на общ.Варна да установи необходимостите защото тези обекти не се ползват от общината, а от лицата занимаващи се с търговия, както й ще въведе ред и естетическа свързаност на всички системи на устройственото планиране на територията. В същото време Наредбата следва да отговори на съвременните възможности на технологиите, които позволяват ползване на преместваеми по същността си обекти за постоянно обитаване или за отдих, съобразявайки ги разбира се със законовата рамка. Това е достатъчно основание за въвеждане на подробна регламентация на изискванията и необходимите документи, които следва да бъдат установени в производството по разрешаване на поставянето, както и последващо удостоверяване на годността за ползване.

Считам, че община Варна се нуждае час по скоро от работеща наредба за ПО по чл.56 от ЗУТ, поради което се обръщам с молба към авторите на наредбата за изготвяне на допълнения съобразени с изложените в настоящото предложения, като преди внасянето й за разглеждане в ОбС – Варна да съгласуват текстовете с гл.архитекти на общината и районите, а в случай че преценят дори и предварително като съвместно изработят конкретните текстове.

С уважение към Автора на предложения текст на проекта за Наредба.

01.11.2013г.
Гр.Варна

Подпис:

