ГОДИШНИК НА УНИВЕРСИТЕТА ПО АРХИТЕКТУРА, СТРОИТЕЛСТВО И ГЕОДЕЗИЯ СОФИЯ

Том Volume 56 2023 Брой Issue 2

ANNUAL OF THE UNIVERSITY OF ARCHITECTURE, CIVIL ENGINEERING AND GEODESY SOFIA

*Получена: 20.12.2022 г.*
*Приета: 27.03.2023 г.*

# УСТРОЙСТВЕНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РЕШЕНИЯ ЗА РАЗМЕРА НА КОЕФИЦИЕНТА НА РЕДУКЦИЯ ПРИ ПУП ЗА НЕУРЕГУЛИРАНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ И ЗА ТЕРИТОРИИ С НЕПРИЛОЖЕНА ПЪРВА РЕГУЛАЦИЯ ПО ПРЕДХОДЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

**Н. Ярловска[1], С. Колева[2]**

***Ключови думи:*** *подробен устройствен план, коефициент на редукция, неурегулирани поземлени имоти*

## РЕЗЮМЕ

Настоящият доклад разглежда законовата възможност за устройствено планиране на неурегулирани поземлени имоти и за територии с неприложена първа регулация по предходен подробен устройствен план, по реда на чл. 16 от ЗУТ. Нормата позволява да бъдат определени необходимите площи за изграждане на обекти на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура, като за осигуряването им собствениците на недвижимите имоти, попадащи в обхвата на проекта, прехвърлят до 25 % от площта на имотите си безвъзмездно на общината.

Във фокуса на изследването са възможните стойности на този коефициент на редукция към площта на имотите. За целта са анализирани законовите условия и устройствената практика за неговото определяне. На базата на конкретни примери, количествени и качествени разчети са формулирани изводи и препоръки за избор на оптимален размер на корекционния коефициент на редукция.

[1] Надежда Ярловска, гл. ас. д-р инж., кат. „Устойчиво земеползване и управление на имоти“, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: njarlovska@mail.bg
[2] Стела Колева, инж., УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: stlkoleva@gmail.com

## 1. Въведение

Развитието на населените места често насочва инвестиционните интереси в неурегулирани територии и такива с неприложена първа регулация. Това изисква не само устройство на всеки отделен поземлен имот (определяне на граници, пътен достъп, конкретно предназначение и режим на устройство), но и планиране на терени за задоволяване на обществените нужди, свързани с природо-екологическите, обществено-културните и комуникационно-техническите компоненти на териториалната структура.

В общия случай, урегулирането при спазване на точните кадастрални граници на поземлените имоти (чл. 17 от ЗУТ) е неприложимо, тъй като често се налага оптимизация на територията и осигуряване на повече общински площи за публични мероприятия. Тази възможност я дава способът на чл. 16 от ЗУТ. Чрез него, освен урегулиране и благоустрояване на планираната територия, се осигурява безвъзмездно придобиване на собственост от общините за развитие на необходимото озеленяване, техническата и социалната инфраструктура.

В същността на правилата по чл. 16 от ЗУТ е заложена идеята, всеки собственик да получи урегулиран поземлен имот, равностоен на поземления имот преди регулацията, отстъпвайки част от площта му за изграждане на тези публични мероприятия, но не повече от 25 %. Този размер на корекционния коефициент, с който се определя редукцията, не е еднозначно определен в ЗУТ (освен пределната му стойност). Определянето му е роля на възложителя и/или на проектанта, и следва да бъде подкрепено с ясни качествени и количествени разчети, за да бъдат постигнати заложените устройствени задачи. В рамките на настоящия доклад се дава илюстрация за действащата нормативна уредба и устройствената практика, за да се формулират изводи от кои фактори и условия се влияе размерът на корекционния коефициент, както и да се препоръчат неговите оптимални стойности.

## 2. Основни принципи при разработване на ПУП по чл. 16 от ЗУТ

Основополагащите законови изисквания за прилагане на правилата на чл. 16 от ЗУТ могат да бъдат обобщени в следните направления:

- Урегулират се единствено територии с неурегулирани поземлени имоти и територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план.
- Определят се необходимите площи за изграждане на обектите на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура – публична собственост.
- Собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината част от площта на имотите си за осъществяване на публичните предвиждания. Коефициентът на редукция за всеки имот не може да бъде повече от 25 %.
- Определя се равностоен урегулиран поземлен имот за всеки собственик на недвижим имот (имоти), като се съобразява с местоположението на имотите в местността, но не и с точните им кадастрални граници.
- Урегулираните имоти са с пазарна стойност, не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им. Това се доказва с пазарна оценка.

Прилагайки тези основни изисквания в практиката, възложителите и проектантите, за да постигнат поставените устройствени цели, следва задължително да отчетат и определят редица задължително изходни условия, сред които именно е стойността на корекционния коефициент. Останалите са:

- подходящите територии за прилагане на правилата на този способ;
- обхватът на планиране, за да обеме в най-пълна степен неурегулираните територии и/или тези с неприложена първа регулация по предходен устройствен план;
- обществените нужди (размер и функция) от публична инфраструктура.

## 3. Избор на размер на корекционния коефициент на редукция

### 3.1. Основни нормативни постановки и особености от устройствената практика

ЗУТ не се произнася изрично кой следва да определи размера на корекционния коефициент – възложителят или проектантът. Конкретната стойност на коефициента на редукция е допустимо да бъде зададен от възложителя в заданието за проектиране, но в процеса на проучване и планиране могат да възникнат редица обстоятелства, налагащи промени. По тази причина проектантът трябва да има възможност да го определи, като мотивира решението си на базата на анализа на действащите условия и прогнозата за бъдещите нужди на територията.

И при двете ситуации – предварително зададен, или посочен от проектанта в процеса на планиране, коефициентът трябва да бъде определен внимателно и подкрепен с ясни количествени и качествени разчети. Те, от една страна трябва да доказват възможност за реализация на всички публични дейности, т.е. да бъде осигурена необходимата площ за тях, а от друга, да обезпечи оптимална площ за бъдещо развитие на всеки поземлен имот. През целия процес на планиране трябва да се следи за повишената стойност на всеки поземлен имот при урегулирането му, за да бъде гарантирана по-високата пазарна оценка[1].

Действащите законови правила не уточняват точно какъв да бъде размерът на корекционния коефициент, но фиксират максималната му стойност – не повече от 25 %. Тоест, процентната част от площта на имотите, която се отстъпва за публични мероприятия, определена с плана за регулация, не трябва да надвишава тази стойност, като може да бъде всяка друга в диапазона над 0 до 25 %.

Някои автори подчертават, че избраният корекционен коефициент се прилага към всички поземлени имоти и трябва да бъде еднакъв за всички, но ЗУТ в своите норми не дефинира изрично такова изискване [8].

Еднаквият корекционен коефициент към всички поземлени имоти в обхвата на планиране несъмнено е водещ фактор за постигане на справедливо устройствено решение, но в редица случаи то е неизпълнимо, излишно или утежняващо условие. Следните примери от устройствената практика проследяват някои такива ситуации:

[1] § 1., ал. 5. (нова – ДВ, бр. 15 от 2011 г.) от ДР на ЗОС: „Повишена стойност“ е разликата в цената на поземления имот преди урегулирането му и след урегулирането му или след промяната на плана за регулация и на плана за застрояване по отношение на имота.

- Когато поземлени имоти попадат (преобладаващо) в определена устройствена зона и те трябва да бъдат урегулирани в нейните граници, съгласно законовото изискване[1]. Но в тези граници не са допустими, и/или има вече налични, и/или няма необходимост за освобождаване на значителни площи за публични мероприятия. В този случай процентът на редукция към поземлените имоти в тази устройствена зона е целесъобразно[2] да бъде с по-ниски стойности.

- Когато след редукция на поземлен имот в устройствена зона за ниско жилищно застрояване, новоформираният УПИ не отговаря на най-малките размери, допуснати в чл. 19, ал. 1 от ЗУТ.

- Например: Поземлен имот с площ 350 $m^2$ в устройствена зона Жм на Столична община, след редукция с коефициент 25 % не може да бъде отреден за жилищно строителство и следва да му се определи друго конкретно предназначение, например „за обществено обслужване“. Това би могло да доведе до намаляване на пазарната цена на имота, т.е. до неизпълнение на едно от основните изисквания на чл. 16 от ЗУТ[3].

- Когато след редукция на поземлен имот в границите на населено място за нежилищно застрояване или за други нужди без застрояване новоформиран УПИ не отговаря на някои санитарно-хигиенни и противопожарни изисквания, и/или на съответните устройствени правила и нормативи. Например: маломерен поземлен имот след прилагане на максимален редукционен коефициент не може да реализира изисквания за отстояние към съседни имоти за сграда на основното застрояване, тоест невъзможно е, или силно е ограничено, бъдещото застрояване

- Когато поземлен имот в обхвата на ПУП по чл. 16 от ЗУТ представлява публична общинска собственост, не е необходимо да бъде подлаган на редукция, а може да бъде приобщен директно с цялата си площ към териториите, предвидени за публични мероприятия.

В обобщение, допустимо е в редица случаи да бъде предложен и обоснован различен размер на коефициент на редукция за различните поземлени имоти, в рамките на обхвата на един ПУП по чл. 16 от ЗУТ.

### 3.2. Роля (тежест) на природните и антропогенните фактори и условия при избор на размера на корекционен коефициент

Всеки ПУП, съгласно ЗУТ и Наредба 8 за обема и съдържанието на устройствените планове[4] съдържа задължително текстова част, която представя работата на проучванията

[1] Чл. 16, ал. 4 от ЗУТ.

[2] Изисквания за целесъобразност: навременност, полезност, стопанска ефективност.

[3] Урегулираните имоти са с пазарна стойност, не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им, което се доказва с решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ.

[4] Обн. ДВ бр. 57 от 26 юни 2001 г.

на проектанта в няколко раздела, сред които: общи положения и съществуващи условия[1], прогнозно развитие на територията и устройствени зони[2].

Природните и антропогенните фактори и условия, които са обект на анализ и прогноза в тези раздели имат пряко отношение към избора на размера на коефициента на редукция. На тяхна база се прави комплексна оценка за пригодността (потенциала) на териториите за развитие на различните видове дейности, но и отчита всички ограничители, в т.ч. и при тяхното планиране.

При природните фактори и условия значителна тежест при избор на корекционен коефициент имат:

- геоморфоложки условия – непригодна форма и тип на релефа, която изисква отреждане за публично мероприятие, например за укрепителни дейности или друг вид инженерна инфраструктура. Възможно е изискване за запазване на съществуващите релефни форми, което също да ограничи разполагане на нови урегулирани поземлени имоти;

- хидроложки условия – наличие на водни обекти (в т.ч. подземни), които изискват санитарно охранителни зони върху частни поземлени имоти, което да затрудни възможностите за урегулирането им и да изиска отреждане за публични нужди;

- минерално-суровинни ресурси – наличие на полезни изкопаеми, които според местонахождението, вида, запасите, степента на усвоеност и т.н. могат да наложат не само ограничителен режим в ползването, но и отреждане за публични нужди;

- инженерно-геоложки условия – определени физикогеографски процеси (ерозия, свлачища и др.), които налагат укрепителни, рекултивационни и други дейности, изискващи или отреждане за публични мероприятия, или недопускащи дългосрочно развитие на териториите;

- и други, като почвени условия (ценни почвени типове, нарушени почви и др.); растителна покривка и животински свят (наличие на редки, защитени и ендемични видове); ландшафти (с особено значение и ограничена човешка намеса в тях), които да не допускат застрояване и да изискват отреждане за публични мероприятия.

При антропогенните фактори значителна тежест при избор на корекционен коефициент има степента на изграденост на средата – наличие и класификация на транспортно-комуникационни елементи и съоръжения, елементи на инженерно-техническата инфраструктура (мрежи и съоръжения на водоснабдяване, канализация, електроснабдяване, топлоснабдяване, газификация и т.н.); обекти на културно-

[1] Включващи: кратка историческа характеристика, общи цели и задачи, териториален обхват, физико-географски условия, релеф и изложение на територията, микроклиматична характеристика, инженерно-геоложка характеристика с изводи за строителните условия, санитарно-хигиенни условия, демографска основа, състояние на сградния фонд, защитени територии за опазване на културното наследство по ЗКН, защитени територии и защитени зони по ЗЗТ и ЗБР, зелена система, отдих и спорт, обществено обслужване и техническа инфраструктура, обемно-пространствена характеристика, баланс на територията, изводи от състоянието – общи и специфични проблеми (чл. 48, ал. 5, т. 1).

[2] Съобразно предвижданията на схемите и плановете от по-горна степен (чл. 48, ал. 5, т. 2).

историческото наследство (археологически, исторически или архитектурни сгради, ансамбли, комплекси) и др. Някои от тях изискват отреждане за публични мероприятия, а законово определените сервитути и/или санитарно охранителните зони налагат ограничен начин на ползване, което също води до невъзможност за разполагане на нови УПИ за застрояване.

### 3.3. Роля (тежест) на видовете собственост и ограничени вещни права на поземлените имоти при избор на размера на корекционен коефициент

Сред водещите нормативни изисквания за ПУП по чл. 16 от ЗУТ е той да бъде изработен на базата на кадастрална карта[1], одобрена по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър. И за този вид планове, това не е случайно – данните за правото на собственост и за другите вещни права върху недвижимите имоти[2] са важна отправна точка при определянето не само на корекционния коефициент на редукция, но и при взимане на всички устройствени решения.

Законовият ред на чл. 16 от ЗУТ е приложим най-често за територии с поземлени имоти в неурегулирани населени места, или в развиващи се (разрастващи се) зони на населените места, които са предвидени с нов ОУП за урбанизиране, като това са предимно земеделски или горски територии. Също така и за поземлени имоти (земи), възстановени/подлежащи на възстановяване по реституционни закони в жилищни комплекси. Следва да се отбележи, че този тип територии често се характеризират с наличие на поземлени имоти с неустановена собственост (често общински/държавни имоти с неиздаден АОС/АДС), или такива с незавършени процедури по реституционни закони, в т.ч. и с не приключили съдебни производства.

Тоест, делът на поземлените имоти, чиято собственост не може да бъде легитимно установена към момента на планиране, може да бъде значителен. Това налага проектантът да разчита и на други официални източници на информация за собствеността, освен наличната одобрена кадастрална карта и имотни регистри. В противен случай е значителен рискът от дълги и повтарящи се процедури по процедиране на плана и нужда от нови регулационни решения (например, в случаите на по-късно легитимирали се собственици).

По-детайлен анализ на териториите, които отговарят на условията на чл. 16 от ЗУТ, показва, че в общия случай са налице и двете форми на собственост: частна и публична[3]. Имотите с неустановена собственост (бивши земеделски имоти, които са били част от бивши ТКЗС и ДЗС) се стопанисват от общината по реда на чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ и практиката показва, че част от тях така се вписват и в кадастралната карта, други са „без данни за собственост“.

Тези непълноти в изходните данни силно затрудняват както проучването, така и избора на размера на корекционния коефициент, тъй като преди да се премине към устройствено решение, трябва видовете собственост и техните дялове да бъдат определени за нуждите на количествените разчети за работа.

В нормите на чл. 16 и в ЗУТ няма конкретни насоки за това какъв вид собственост може/не може да бъде подложена на редукция, но съгласно българското законодателство

[1] Чл. 16. ал. 2 от ЗУТ.

[2] Чл. 2, ал. 2, т. 1 и 2 от ЗКИР.

[3] Чл. 17, ал. 1 от Конституцията на Република България.

и наложените ограничения за разпореждане[1], в общия случай, може да бъде направен изводът, че имотите – публична собственост – не подлежат на редукция.

С имотите, представляващи частна държавна и частна общинска собственост, държавата, съответно общината се явява в качеството на обикновен участник в гражданския оборот. По отношение на тях се прилагат общите правила на правото на собственост и ограничените вещни права. Може да се приеме, че те могат да бъдат подложени на редукция и са предмет на устройство, както и останалите имоти частна собственост, съгласно всички правила на чл. 16 от ЗУТ.

Когато са налични поземлени имоти в обхвата на ПУП, които са с неизяснена (неустановена) собственост, следва имотът да бъде включен в разчета за редукция. Възможно решение е за него да се отреди самостоятелен УПИ, без да се отразява собственик. Законът допълнително следва да определи условията, реда и подходящия срок, в който за него може да се легитимира и впише собственик.

Ограничените вещни права върху поземлените имоти не дават отражение върху размера на корекционния коефициент. По отношение на сервитутите, свързани с правото на преминаване, и правото на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужди имоти, се приема, че с планирането на публичната инфраструктура те губят своето устройствено значение, тъй като с ПУП следва да се осигури достъп на техническа инфраструктура до всеки УПИ.

ЗУТ се произнася единствено за ипотеките, наложени върху поземлените имоти преди урегулирането им, като постановява, че те преминават изцяло върху новосъздадените урегулирани поземлени имоти. А по отношение на вещните тежести общината придобива отстъпените и части от поземлените имоти без тях.

### 3.4. Роля (тежест) на планираните публични мероприятия при избор на размера на корекционен коефициент

Необходимостта от публичните мероприятия се обуславя от нуждите на планираната територия от застрояване, с оглед на нейното ефективно функциониране, и поддържането на природното равновесие. За оптимално планиране на площите и предназначението на публичната собственост е необходимо внимателно да се определят всички дейности по използване, опазване, застрояване, в т.ч. рекултивиране и благоустрояване.

Съгласно чл. 16 от ЗУТ публичните мероприятия, които имат отношение към устройствените решения на ПУП, са строго определени – това са обектите на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура.

Обектите на зелената система са: обществените озеленени площи, в т.ч. всички паркове, градини, улично озеленяване, извънселищни паркове и горски паркове, гробищни паркове, ботанически градини, дендрариуми, защитни насаждения и разсадници[2].

Обектите на социалната инфраструктура са: сгради и съоръжения (публична собственост), формиращи система за обслужване на населението в администрацията на държавната и местната власт, образованието, здравеопазването, културата, социалните дейности и спорта[3].

---

[1] В Закона за държавната собственост и в Закона за общинската собственост.

[2] Чл. 30, ал. 2 от Наредба 7.

[3] § 5, т. 75 от ЗР на ЗУТ.

Обектите на техническата инфраструктура са: сгради, съоръжения и линейни инженерни мрежи на транспорта, водоснабдяването и канализацията, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, електронните съобщения, хидромелиорациите, третирането на отпадъците и геозащитната дейност.[1]

При тяхното определяне в ПУП водещи са:

- Предвижданията за публични дейности, заложени в ОУП, които задължително трябва да бъдат отразени и детайлизирани на ниво ПУП – първостепенните мрежи и съоръжения на транспортно-комуникационната и инженерна инфраструктура, територии за обществено обслужване, териториите за паркове и градини; териториите за спорт и забавления и др., в т.ч. общия режим на устройство на всяка от тях, със съответните правила и нормативи[2].

- Планиране на улична мрежа, която да осигури достъп до всеки урегулиран поземлен имот.

- Планиране на мрежите и съоръженията на инженерната инфраструктура, която да обезпечи обслужването на всеки урегулиран поземлен имот, със съответните нормативни площи, в т.ч. и сервитути за тяхното изграждане и експлоатация.

- Планиране на обекти на социалната инфраструктура, аргументирани на базата на демографското натоварване на територията или от доказаната им нужда в непосредствената обкръжаваща среда.

- Планиране на обекти на зелената система, аргументирани на базата на демографското натоварване на територията и в изпълнение на нормативите за задължителна озеленена площ на жител или от доказаната им нужда в непосредствената обкръжаваща среда.

- Наличие на определени природни условия, в т.ч. свързани и с теренни особености, които изискват отреждане за публична функция за дадени поземлени имоти и територии (съгласно т. 3.2.).

- Наличие на съществуващи антропогенни условия, свързани със степента на изграденост на средата, които изискват отреждане за публична функция за дадени поземлени имоти и територии (съгласно т. 3.2.).

- Други изисквания, определени от спецификата на всяка територия за устройствено планиране.

При отчитане на всички тези условия размерът на корекционния коефициент трябва да бъде подбран със стойност, която да осигури площта за доказаната нужда от публичните мероприятия в планираната територия.

[1] § 5, т. 31 от ЗР на ЗУТ.

[2] При съблюдаване на решенията в Националната концепция за пространствено развитие и Интегрираните териториални стратегии за развитие на регионите от ниво 2, имащи отношения към територията.

## 4. Достатъчен ли е законово определения максимален размер на коефициента на редукция за оптимално планиране

Нормите на ЗУТ са рестриктивни само по отношение на максималната стойност на коефициента на редукция – 25 %. Счита се, че за регламентиране на тази точно определена пределна стойност законодателят се е позовал на ориентировъчните процентни дялове, които се достигат за различните видове публична инфраструктура. Но необходимостта от публична инфраструктура като площ и функции е различна в един градски и в един околоградски (развиващ се) район. Нещо повече, една урбанизирана територия (развита или развиваща се) е твърде различна в различните си устройствени зони – производствена, жилищна, обществено обслужваща и т.н., в т.ч. нуждите от публични дейности в тях също са разнородни.

Друга важна особеност е дали устройственото планиране касае много голям, голям, среден или малък град, или се отнася за други по-малки териториални единици. Различното функционално-йерархично ниво на населеното място и ролята му в пространствената структура в общината, региона и т.н. също изисква специфични публични мероприятия.

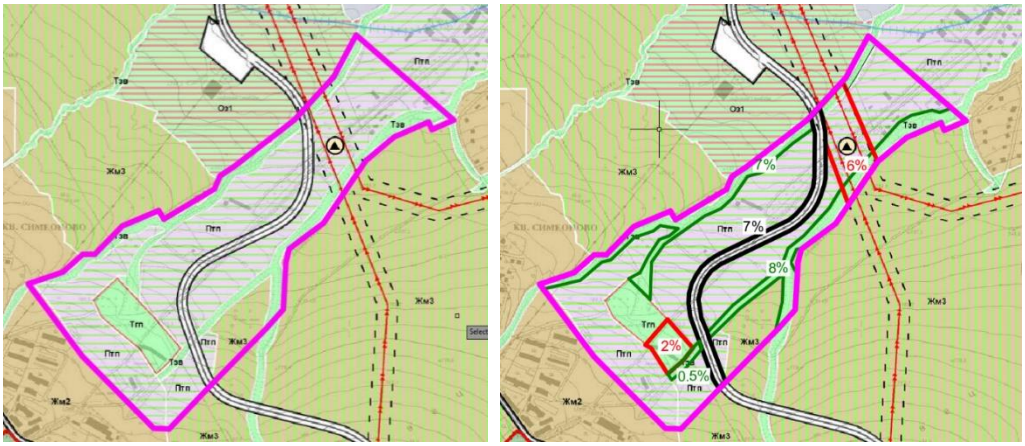
Ако фокусът бъде задълбочен и се разгледат две територии, носещи функционалните режими на една и съща устройствена зона, също ще се открият неоднородни природни и антропогенни условия, които изискват и предполагат различните публични нужди и устройствени решения.

Тоест, законът задава пределна дялова стойност, определена за публични мероприятия, като не разграничава дали планирането касае много голям град или село; градска или околоградска територия, вид устройствена зона, както и други ограничители от природен или антропогенен характер.

Приема се, че възложителят и проектантът ще преценят всички дадености и ще се „вместят“ с решенията си за публични дейности в обхвата до 25 %. Но достатъчни ли са законово допустимите 25 %, за да се реализират всички публични мероприятия, необходими за оптимално функциониране на всяка територия?

Практиката показва, че в общия случай това е възможно – когато няма утежняващи природни и антропогенни условия или устройствени решения от ОУП, които да изискват публични отреждания на ниво ПУП. Този процент е достатъчен, и когато се планира малко населено място. Това е нормативно обяснимо: съгласно чл. 14 от Наредба 7, площта на урегулираните жилищни поземлени имоти като процент от площта на територията в големи и средни градове е 50 – 55 %; в малки градове е 55 – 60 %, а в много малки градове и села – 65 – 75 %. Тоест, единствено в много малки градове и села урегулираните жилищни имоти достигат предела на 75 % и остават 25 % за други функции, включително техническа и социална инфраструктура, и озеленяване [9].

Но често в практиката могат да бъдат посочени редица примери, при които дори пределната стойност на редукция се явява недостатъчна при планиране на публични мероприятия в територии, отговарящи на условията на чл. 16 от ЗУТ. В тях законово определените максимални 25 % могат да бъдат изчерпвани само с урегулирането на заложените решения в ОУП и при съобразяване на действащите природни и антропогенни условия. Това не позволява да бъдат планирани нови публични мероприятия, без които територията няма възможност за оптимално функциониране.




**Фиг. 1. Извадка от ЗУЗСО, м. Малинова долина – запад, обхващаща възможна територия за прилагане на чл. 16 от ЗУТ (ляво) и заложените процентни дялове на бъдещи публични мероприятия (дясно)**

Пример: Малинова долина-запад, представляваща развиваща се крайградска територия на град София, попадаща в устройствена зона за високотехнологични производства (Птп), съгласно ЗУЗСО. Територията се характеризира със следните природни и антропогенни условия: ЗУЗСО планира да премине първокласна улична мрежа (булевард клас III), изградена е електропреносна мрежа (ВЛ 220 kV) със съответните сервитути за високо напрежение, налични са две дерета на река Банишка, които с ПУП следва да бъдат коригирани и има действащ гробищен парк, който съгласно ОУП следва да бъде разширен.

При тези действащи условия, за да бъдат решени само съществуващите и предвидени със ЗУЗСО мероприятия, коефициентът на редукция следва да бъде над 30 %. А за реализиране на минимума публични дейности неговата стойност следва да достигне значително по –високи стойности (фиг. 1).

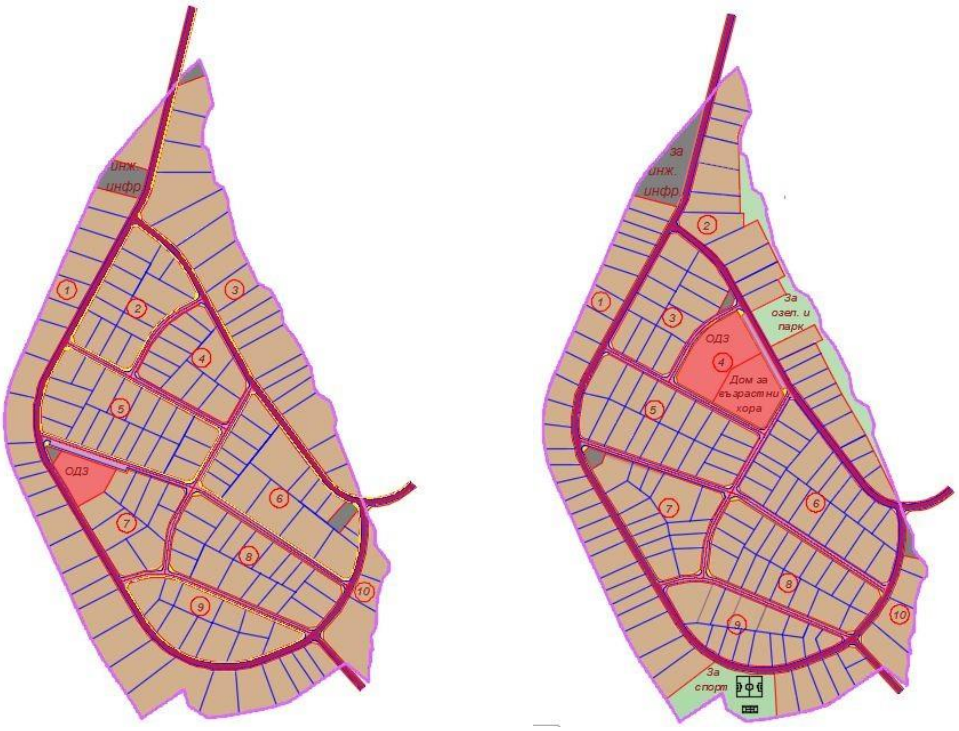
## 5. Вариантни решения на устройствено планиране с приложение на различен размер на коефициент на редукция

От особена важност за възложителя и проектанта е да знаят какво би получила всяка страна в устройствения процес при различен коефициент на редукция. Това лесно би могло да бъде доказано, ако се планира територия по способа на чл. 16 от ЗУТ с приложение на различна негова стойност.

Подбран е пример в район Овча купел при Столична община, местност м. „Топчийски рид“. Приложен е един и същ способ на планиране, но при коефициенти на редукция, съответно 15 % и максимално законово допустимият 25 %.

Постигнатите резултати показват, че при използването на 25 % възможността за изграждане на публични терени е по-голяма и на живущите в територията се осигурява по-висок стандарт на живот (чрез предвидените терени за озеленяване, спорт и други важни социални дейности). При използването на по-малък редукционен коефициент постигнатите резултати също са задоволителни – територията е обслужена от техническа инфраструктура, но отсъстват решения за важни публични дейности, от които има нужда всяка зона за обитаване.

От сравнението на двата изработени варианта и оценката им по избрани критерии[1] може да се обобщи, че по-удачният за използване редукционен коефициент е максималният, определен от действащата нормативна уредба (фиг. 2).




**Фиг. 2. ПУП по реда на чл. 16 от ЗУТ с прилагане на коефициент на редукция 15 % (ляво) и 25 % (дясно)**

## 6. Изводи и препоръки

Коефициентът на редукция е важен инструмент за изпълнение на устройствени задачи, той е и средството да бъдат балансирани публичните и личните интереси.

Нормативната уредба оставя водеща роля на възложителя и проектанта за определяне на коефициента на редукция. Той следва да бъде определен внимателно и подкрепен изчерпателно на базата на ясни количествени и качествени разчети.

Използване на максимално допустимите му стойности позволяват формиране на повече публични дейности, които да осигурят оптимална среда за обитаване, труд и отдих.

Нормативната уредба трябва да допусне възможности за по-гъвкаво определяне на размера на корекционния коефициент, в т.ч. да допуска надвишаване на стойността му, но при ясно законово регламентирани случаи и след задълбочени експертни изследвания за оптималните му стойности за различните териториални особености и устройствени задачи.

[1] свързани с възможностите за реализиране на терени: с обществено-обслужващи функции, на терени за озеленяване, паркове и градини, за спорт и атракции, на улична мрежа, за техническа инфраструктура.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Zakon za ustroystvo na teritoriyata.
2. Naredba № 7 от 2003 g. za pravila I normativi za ustroystvo na otdelnite vidove teritorii i ustroystveni zoni.
3. Naredba № 8 za obema i sudurjanieto na ustroystvenite planove.
4. Konstitucia na Republika Bulgaria.
5. Zakon za durjavnata sobstvenost.
6. Zakon za obshtinskata sobstvenost.
7. Zakon za ustroystvo i zastroyavane na Stolichna obshtina.
8. *Bakalova, V., Yankulov, I.* Aktualni vaprosi po ustroystvo na teritoriyata i kadastyra. 2011, IK „Trud i pravo“.
9. *Borisov, B.* Gradoustroystvoto kato metodicheski instrument na publichnoto planirane. VSU, Injenerni nauki, god. LI, 2014, № 4.


# SPATIAL STUDIES AND DECISIONS ON THE SIZE OF THE REDUCTION COEFFICIENT FOR DETAILED DEVELOPMENT PLANS OF UNREGULATED LAND PROPERTIES AND FOR TERRITORIES WITH NOT IMPLEMENTED FIRST REGULATION ACCORDING TO A PREVIOUS DEVELOPMENT PLAN


**N. Yarlovska[1], S. Koleva[2]**



***Keywords:*** *detailed development plan, legislation, unregulated land properties*



## ABSTRACT

The current paper explores the legal possibility for urban planning of unregulated land properties and for territories with not implemented first regulation according to a previous development plan. The legal rule allows to determine the necessary areas for construction of the sites of the social infrastructure – public ownership of landscaped spaces integrated in a green system, and of the common networks and facilities of the technical infrastructure. For the implementation of these predictions with the plan entering into force, the owners of the real estate shall transfer in favour of the municipality a percentage of the area of their properties determined with the plan, but not more than 25 percent.

The focus of the study is the possible values of this reduction coefficient, applied to the area of the properties. For this purpose, the legal conditions and the planning practice for its determination have been analyzed. On the basis of specific examples, quantitative and qualitative calculations, conclusions and proposals are submited for the optimal size of the reduction coefficient.



[1] Nadezhda Yarlovska, Chief. Asst. Prof. Dr. Eng., Dept. “Geodesy”, UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: njarlovska@mail.bg

[2] Stela Koleva, Eng., Dept. “Geodesy”, UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: stlkoleva@gmail.com