ПК по УТ

16.11.20

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БУРГАС
Регистрационен индекс и дата
08.00-10831/16.11.20

До: Георги Дракалиев
Николай Стоянов
арх. Петър Статев
вносители на докладна записка № 08-0010127/15.05.2020 год.
До: Постоянна комисия по „Устройство на територията“

Уважаеми господа Общински съветници,
на сайта на Министерски съвет, „Портал за обществени консултации“ е публикуван проект за Наредба: „НАРЕДБА за специфични изисквания към облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли на територията на град Бургас“. Предложеният проект за Наредба е разработен на основание Решение на Общински съвет Бургас, взето въз основа на докладна записка № 08-0010127/15.05.2020 год. Идеята на вносителите на докладната записка е чрез наредба да се подобри състоянието на градския фонд в гр. Бургас, най-вече в старата част на града, където съществуват множество стари търговски и жилищни сгради, с прекрасни форми и изящни фасади, повечето от които са творение на известни архитекти и проектанти, както българи, така и чужденци. Голяма част от тях са със статут на паметници на културата с различно значение или на недвижими културни ценности, които безспорно красят улиците в ЦГЧ и придават на Бургас един по-стойностен и по-културен облик. Опазването и поддръжката им в добър вид ще направи така, че те да привличат още повече погледите на гостите на града, което ще повлияе положително на неговия имидж и окаже благоприятно въздействие върху туризма. За съжаление тази идея на вносителите намира приложение единствено в чл.22 от наредбата, а именно: „*Чл. 22. Собствениците на сгради, постройки, съоръжения и инсталации са длъжни да ги поддържат в добро състояние и в подходящ естетически вид, включително съответстващ на одобрените с настоящата наредба технически изисквания.*“ и в чл.7, ал.2, т. 1, в който се определя обхвата на зона за групови недвижими културни ценности /ГНКЦ/. Освен тези текстове останалите текстове в проекта за Наредба нямат отношение с проблемите повдигнати в докладната записка. Вместо това в проекта за наредба има редица текстове водещи до административен произвол и вземане на еднолични и субективни решения, както и твърде много непълноти, неточности, вътрешни противоречия, правно-технически грешки, недоразумения и противоречия с други нормативни актове, което налага значителна преработка и допълване. Проектът за Наредба, въпреки своите недостатъци коментира интересни теми, извън предмета на докладна записка № 08-0010127/15.05.2020 год., която касае само сградния фонд в старата част на града. Това са идеите за въвеждане на специфични изисквания за облика на градските пространства, разделяне на територията на града на зони, в които те да се прилагат и въвеждането на „стандарти“. Първите две идеи отговарят напълно на действащата нормативна база от по-висока степен - Закон за устройство на територията /ЗУТ/ и Закон за културното наследство /ЗКН/.
Въвеждането на специфични изисквания в проекта за наредба намира изражение в няколко текста, с които се дава възможност стради да завършват с плосък покрив, въвеждане на изисквания за цветово съобразяване на нови сгради със съществуващите до тях и изпълняване на слънцезащитни елементи /сенници, тенти, перголи и др./ в цвета на съществуващата сграда. Това представлява една малка част от изискванията, които могат да се прилагат към сградите. Освен тях много повече внимание следва да се обърне на други съществени изисквания към сградите, като покриването или непокриването на съществуващи калкани, вида на покрива на сградите, определяне на височината на първия /партерния/ етаж на сградите и нещо, което е важно - предвиждането на архитектурни дедайли като пиластри, корнизи, цвета и вида на дограмата, цвета и материала на водосточните тръби, формата и детайлите на балконите както и вертикално озеленяване. Прилагането на тези изисквания, определени като „специфични“ за територии с единични и групови недвижими културни ценности е регламентирано в ЗУТ. Те могат да се предвиждат, като правила и нормативи неразделна част към подробни устройствени планове /ПУП/, съгласно чл.13, ал.6 ЗУТ. В предложения проект липсват подобни текстове. Те са важни в процеса на проектирането и за тях следва да се предвидят текстове.

Идеята за въвеждането на „стандарти“ е нова. Тя е коментирана за първи път в друга наредба със същия предмет на дейност - „НАРЕДБА ЗА ГРАДСКАТА СРЕДА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА“. В процеса на обществените консултации на тази наредба е обърнато особено внимание на идеята за „стандарти“. Въвеждането на „стандарти“ следва да започне след:

- определяне на легална дефиниция за „стандарт“;
- кои важни въпроси за оформяне на градската среда ще касаят те;
- кои ще бъдат заинтересуваните лица в проектирането, изработването и прилагането им.

Предвид, че като стандарти ще залегнат най-вероятно интересни творчески хрумвания, следва да се предвиди възможност, може би по-скоро задължение за провеждане на конкурси.

Всички тези интересни идеи, не добре представени в публикувания проект за наредба имат своето значение за облика на градските пространства. В този смисъл, имайки предвид че в докладна записка № 08-0010127/15.05.2020 год. е определен конкретен обхват на „НАРЕДБА за специфични изисквания към облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли на територията на град Бургас“, е необходимо този обхват да се допълни в няколко направления:

- да се определят зоните за които да се прилага наредбата. Трудно би било да се изработи наредба за цялата територия на града. Необходимо е да се започне с най-важните територии за облика на града – пешеходните зони в старата градска част, отделни площади и основни булеварди и т.н.
- да се изработят специфични изисквания към различните обособени територии, които да се одобрят и да се изискват при одобряването на ПУП за тях. За някои територии от особено значение за облика на града, следва да се предвиди възможността от изработване на служебни проекти на ПУП, най-вече на работни устройствени планове /РУП/, от служители от общинска администрация;
- да се проучи идеята и възможността от въвеждане на „стандарти“. Тази идея първоначално няма да породи задължение към частноправните субекти, но след приемането на първия стандарт, това ще създаде изисквания към обектите тяхна собственост и на това следва да се обърне внимание.

Ако се приеме, че тези идеи следва да намерят приложение в „НАРЕДБА за специфични изисквания към облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли на територията на град Бургас“, нейния обхват следва да се разшири. Предмета на докладна записка № 08-0010127/15.05.2020 год. и обхвата на въздействие уточнен в нея в същност представляват задание за изработване на Наредба. Мотивите в нея са били предмет на разискване от Общинския съвет и това, че те са били възприети от общинските съветници е дало основание за нейното приемане. Излизане извън обхвата на приетите мотивите, най-вече по отношение на права с които се засягат частноправни субекти изисква, новите идеи и мотивите за тях следва да се подложат на широко обществено обсъждане и дискусия в Общинския съвет. Резултата от проведеното обсъждане и дискусия, ще бъде основание дали те да станат предмет на Наредба. Без такъв дебат приемането на текстове в тази насока и би било под въпрос.

Уважаеми общински съветници,

воден от идеята, че една бъдеща наредба за специфични изисквания към облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли на територията на град Бургас освен да има за цел подобряване на облика на публичните пространства в него, тя не следва да допуска също каквато и да е било несъразмерност на административна тежест и възможност от административен произвол. В тази насока, прилагам мои коментари по всеки един текст от внесения към този момент проект за Наредба, Приложение № 1 неразделна част от това писмо. Тези коментари съм изпрати и на вносителите на наредбата, като се надявам това да е от полза и на Вас при изготвяне на една бъдеща Наредба.

С уважение :.....

арх. Д. Георгиев

Приложение № 1

Коментар на отделни текстове на „НАРЕДБА за специфични изисквания към облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли на територията на град Бургас“

1. Чл.1, ал.1 - в текста липсва легална дефиниция за „специфични изисквания“, „облик“ и „архитектурен ансамбъл“.
2. Чл.1, ал.3 - в текста липсва легална дефиниция за „компоненти“ на градската среда.
3. Чл.2, ал.1 - в текста липсва легална дефиниция за „стандарт“/ „стандарти“.
4. Чл.2, ал.2 - в текста липсва легална дефиниция за „архитектурно-градоустройствени“, „художествени“ и „технически“ изисквания.
5. Чл.3, т.2 - израза „идивидуални едноетажни и двуетажни сгради“ няма отношение с текстовете на чл. 72, ал. 1, т. 1 Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони /ПНУОВТУЗ/ и чл. 23, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, в които вместо етажност се използва височина на застрояването и в този смисъл следва да се замени с „ниско застрояване“.
6. Чл.3, т.2 - израза „най-малко на 3 метра“, може би е по-добре да се замени с „на 3,00 м. и повече“.
7. Чл.3, т.3 - в текста на т.3 следва да се допълни и с т.14 от чл.147, ал.1 предвид, че съоръженията за производство на електрическа енергия, топлинна енергия и/или енергия за охлаждане от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 1 MW при някои случаи се поставят по видимата част на сградата покрив или фасади.
8. Чл.5, ал.6, т.1 - въвеждането на понятието „знакови пространства с характерно въздействие“ следва или да се дефинира или към текста да се приложи Приложение със списък на тези пространства, което да се допълва във времето. Липсата на подобен списък ще доведе до лично мнение относно кое пространство е с подобна функция.
9. Чл.5, ал.3 – израза в текста „Други компоненти и архитектурни ансамбли“, създава трудност за разбиране на целия чл.5. В този смисъл предвид, че в ал.4 също се коментират „компоненти“, остава неизяснен въпроса следва ли да се приеме, че ал.1 и ал.2 също се отнася за „компоненти“. Липсата на дефиниция на „компоненти“ и „елементи“ прави трудно за разбиране не само чл.5 но и цялата Наредба. Най-вероятно съставителите са имали предвид че „компонентите“ е събирателно понятие а „елементите“ са конкретни части от градската среда. Ако съставителите са имали това предвид, следва определени текстове да се преработят изцяло.
10. Чл.6, ал.1 - в този текст се поставят изисквания за компонентите и елементите да са „лесно разпознаваеми“, „достъпни“ и „да придават автентичен облик на града“. Ако под понятието „достъпни“ се има предвид “достъпна среда“, няма как тази наредба да изземва функциите на друга наредба в тази посока и да въвежда допълни изисквания за достъпната среда извън нея. Колкото до изискванията компонентите да са „лесно разпознаваеми“ и „да придават автентичен облик на града“, тези изисквания са толкова неясни и ако не се дефинират, това ще доведе до несъразмерно увеличаване на административен произвол.
11. Чл.8 - „Застрояването в зоните по чл.7 се определя, в съответствие с предвижданията на ОУП и ПУП и специфичните правила за прилагането им и при спазване на техническите изисквания на тази наредба.“ Този текст следва да се преработи изцяло. Определение за застрояване е дадено в § 5 т.20 Допълнителни разпоредби /ДР/ ЗУТ. Съгласно това определение "Начин на застрояване е разположението на сградите и постройките на основното и на допълващото застрояване в урегулираните поземлени имоти.“ При технически изисквания към проекта за наредба, които касаят с

изключение на приложение № 1, прокопавания, огради, временни обекти, рекламно информационни и указателни елементи не става ясно как тези изисквания, касаещи най-вече публичните пространства ще се отразят върху основното и допълващо застрояване в урегулираните имоти. В този смисъл тази разпоредба е неизпълнима.

12. Чл.9, ал.2 - разпоредбата противоречи на чл.51, ал.1 от ЗНА. Наличието на аналогични или подобни разпоредби в други нормативни актове са основание за незаконосъобразността на този текст. Действията на главния архитект са строго определени в чл.5, ал.3 от ЗУТ. Възможността от тълкуване на прилагането на стандарти е извън текста от ЗУТ, определящ правомощията на главия архетект и е предпоставка за изопачаване на волята на органа оправомощен да приеме наредбата, а именно общинския съвет.
13. Чл.10 - разпоредбата е неизпълнима. В текста се предвиждат задължения към „заинтересованите лица по тази наредба", без в наредбата да са определени кои са те. Този пропуск е съществен най-малко по отношение на определяне на кръга граждани, ведомства, експлоатационни дружества и неправителствени организации които трябва да участват в провеждането на консултации съгласно чл.18, „а" ЗНА.
14. Чл.11, чл.12 и чл.13 – абсолютно необходимо е да се изясни правното естество на изискващата се част „Градска среда", предвид че съгласуването и засяга права и интереси на множество собственици, на които следва да се осигури възможност да участват в административно производство и правосъдие при евентуален отказ от съгласуването на тази част. В Наредба № 4 от 21.05.2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти в чл.3, ал.1 е определен обхватът на инвестиционните проекти в зависимост от вида, предназначението, големината и местоположението на проектираните обекти, като в него са определени необходимите проектни части. В текста от наредбата липсва част „Градска среда". Няма изискване за представяне и на чертеж в тази посока, като необходимите чертежи по част „Архитектура" за изработването на идеен проект /ИП/, технически проект /ТП/ и работен проект /РП/ са изброени в Глава осем, чл.29, ал.1, чл.33, ал.1 и чл.36, ал.2 Наредба № 4 от 21.05.2001 г. Въвеждането на част „Градска среда" чрез Наредба на Общински съвет, който е подзаконов нормативен акт и следва да се съобразява с нормативните актове от по-висока степен е нарушение на чл.15, ал.1 от ЗНА. Приемане на наредби и извършване на промени в тях е от правомощията на МРРБ предвид § 18, Заключителни разпоредби ЗУТ. В този смисъл предложените текстове са незаконосъобразни.
15. Чл.14 и чл.15 – в ЗУТ е регламентиран реда за съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и реда за издаване и отказ на разрешение за строеж, като това е вменено на Главния архитект. В текстовете от ЗУТ липсва изискване част „Градска среда" да се съгласува, както и тя да е основание за издаване на отказ на разрешение за строеж. В чл.143, ал.1 и чл.145, ал.1 ЗУТ е определено какво следва да съдържат инвестиционните проекти за да бъдат съгласувани и/или одобрени, а в чл.148, ал.4 ЗУТ е уточнен начина за издаване на разрешение за строеж. Въвеждането на част „Градска среда" чрез Наредба на Общински съвет, който е подзаконов нормативен акт и следва да е съобразен с нормативните актове от по-висока степен е в нарушение на чл.15, ал.1 от ЗНА. Вносителите следва да обърнат внимание на тези обстоятелства. Ако имат идеи за изменения в Наредба № 4 от 21.05.2001 г. и ЗУТ следва да спазят установения ред, като се съобразят с текста на § 18, Заключителни разпоредби ЗУТ, в който е уточнен органа определен да одобрява наредби, а именно Министъра на регионалното развитие и благоустройството. Всички действия извън определения ред са предпоставка за административен произвол.
16. Чл.16 – текста на чл. 16 препраща към Закона за културното наследство /ЗКН/. Частта от текста на чл.16 „Графичните материали към архитектурните инвестиционни проекти за консервация, реставрация и експониране на недвижимите културни ценности и на тяхната среда се изработват в съответствие с изискванията на наредбата, доколкото не противоречат на императивните разпоредби на Закона за културното

наследство“, води до смесване на изискванията на наредбата и разпоредбите на ЗКН. Този текст следва да претърпи промяна. Първо от него следва да отпадне израза „императивни разпоредби“, защото в този контекст е правно неиздържан. Наредбите на общинския съвет следва да са съобразени с нормативните актове от по-висока степен, а не само с техните „императивни разпоредби“. Отделно, при отсъствие в наредбата на изисквания към обектите на културното наследство /единствения текст имащ някакво отношение е чл.24, ал.1/, може само да се гадае кои от изискванията на наредбата могат да се приложат без това да противоречи на ЗКН. Това създава една несигурност относно прилагането на текстовете и техническите изисквания от наредбата за проектанти и други заинтересовани лица имащи отношение към нея. Редно е вносителите, след като са предприели действия да изготвят наредба касаеща територии попадащи в обхвата на ЗКН, да проведат консултации със специалисти от Министерството на културата за изработване на общи правила, а не да прехвърлят тази отговорност на трети лица.

17. Чл.17 – текста на чл.17 потвърждава реда и начина за изграждане на паркинги и гаражи. Те се изграждат въз основа на одобрени ПУП и одобрени инвестиционни проекти. В текста вносителите предвиждат нещо „ново“, изграждане на паркинги и гаражи в „съоръжения“!!!!. В този смисъл е редно да се дефинира понятието „съоръжения“ или ако е техническа грешка следва да отпадне от текста на чл.17.
18. Чл.18 – текста на чл.18 е доста „объркващ“. „Отклонение от нормите за паркиране, регламентирани в Закона и подзаконовите нормативни актове се допускат в случаите и до параметрите, предвидени в закона“. От този текст не става ясно кой е този закон?, Кои са тези подзаконови нормативни актове? И кои са параметрите при които се допускат отклонения? В чл.43 ЗУТ ясно е регламентиран начина за паркиране и възможностите за изключения. В този смисъл целия текст на чл.18 следва да отпадне, защото в текста от ЗУТ обхвата на изключенията е по общ и в него се включват – размери на имота, наклон на имота, хидрогеоложки условия, санитарно-охранителни зони и др. Под други може да се разбират тези посочени в проекта за наредба случаи предвидени в чл.18, ал.1 т.“а“, т.“б“, т.“в“ и т.“г“. Затова не е необходим отделен текст, защото законодателят е предвидил едно по общо разбиране за допускане на изключения, като това е вменено на органа, който следва да издаде разрешението за строеж /чл.43, ал.2 ЗУТ/. Предвид това този текст следва да отпадне.
19. Чл.19 – текста на чл.19 е в съответствие с чл.38, ал.9 ЗУТ. Предвиждане на текст в наредбата с малко по-различен текст от текста в ЗУТ не води до нови обстоятелства, а само потвърждава това което е описано в закона. В този смисъл текста е излишен предвид чл.15, ал.3 ЗНА.
20. Чл.20 – текста на чл.20 предвижда отказ на одобряване на проект при наличие на повече от две места за паркиране/гариране разположени едно след друго без възможност от алтернативен достъп. Съществуващите норми относими към паркирането и гарирането са наредби:
    - НАРЕДБА № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии;
    - НАРЕДБА № Із-1971 ОТ 29 ОКТОМВРИ 2009 Г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар;

    В двете наредби подобен тип ограничение няма. В този смисъл текста е в противоречие на чл.15, ал. ЗНА. Отелно съгласно чл.37,ал.4, т.1, в сграда с режим на етажна собственост необходимите места за паркиране могат да се осигурят с инвестиционния проект в паркинг - гараж със статут на самостоятелен обект в сградата. Съгласно §5. ДР ЗУТ “"Обект" е самостоятелен строеж или **реална част** от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по Закона за кадастъра и имотния регистър.“ След като обект може да е реална част от строеж може да се приеме, че обект гараж с размери за две и повече коли може да е на отделни собственици. В този случай

отношенията между тях може да се уредят с договор за ползването му. Предвид на това отказ за одобряване на проект при основанията посочени в чл.20 от проекта за наредба противоречат на чл.6, ал.2 и чл.17, ал.3 от Конституцията на Република България.

21. Чл. 21 – текста на чл.21 е едно добро пожелание. Това може да се приложи за обектите които се въвеждат в експлоатация /подлежат на регистриране/ от Общината. От текста не е ясно как това ще бъде приложено за другите строежи, които подлежат на въвеждане в експлоатация от ДНСК и/или РДНСК - Бургас. Имайки предвид тази хипотеза, този текст следва да се преработи.
22. Чл.24 – този текст може да се тълкува в много направления. В този смисъл е редно да се уточни дали вносителите, след като приемат цветови решения на определени зони, приемат че се:
    - запазват всички цветови решения на съществуващите сградите?
    - допускат отклонение от тези цветови решения за нова сграда, когато тя е в свързано застрояване със съществуваща сграда /чл.24, ал.1 от проекта за наредба/ и нейния цвят ще е различен от определените в наредбата цветове?

    Тези въпроси, въпреки че с ал.2 се допускат отклонения, не е уточнено в каква степен са. Израза за отклонения „при използване на цветове в общата гама или контраст и като оттенък или нюанс“ дава голяма възможност за тълкуване и административен произвол. В този смисъл този текст следва да се преработи с точни и ясни критерии.
23. Чл.25 - този текст, ако остане в този вид, следва да бъде оформен като възможност за изключение от цветовете предвидени за определените райони или следва да се промени, като се предвиди задължение при прилагане на мерки за енергийна ефективност, новото цветово решение на фасадите да е съобразено с предвидените с наредбата нови цветове за определените райони.
24. Чл.27 - предложения вариант за слънцезащитните елементи да се изпълняват в цветовете на съществуващата фасада, следва да се подложи на обща дискусия преди да се приеме. Налагане на задължение всичко да е в един цвят, би обезличило градската срада, в този смисъл изпълнянайки това условие тя не би станала интересна и привлекателна.
25. Чл.29 – този текст с въвеждане на задължение, сградите да се съобразяват с „непосредствената им градоустройствена среда и изискванията на тази наредба“, при установени с проекта за наредба нови цветови решения за определени зони и без наличието на одобрени /специфични/ силуети по тази Нареба е съвършено неясно задължение и води до административен произвол.
26. Чл.30 – този текст се доближава най-много до смисъла на наредбата и има отношение към градската среда. За предложените цветове могат да се предложат изисквания и стандарти, защото за тях има съществуващи такива. Този текст не е нов. Той и сега се прилага за жилищните комплекси при предвиждане на мерките за енергийна ефективност. Вносителите следва да обърнат внимание на текста и Приложението към него, защото той е добър пример за изработване на една бъдеща Наредба.
27. Чл.31 - Точно тази наредба и начина по който е предложен вариант за установяване на ред в тази насока чрез един единствен текст /чл. 31/ и с приложение /Приложение № 3/ може би не е най-подходящия вариант за решаване на проблемите в тази насока. Първо защото те се отнасят за цялата територия на Общината и няма как да бъдат определени като специфични за определена територия и второ те няма как да са „технически изисквания“, а следва да представляват отделна наредба за правила и нормативи издадена във връзка с чл. 8 Закон за общинската собственост /ЗОС/ и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 13 Закон за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/. Повечето общински съвети имат приети наредби по този ред.
28. Чл.32 – още един текст в наредбата, в който се поставят условия в нарушение на ЗУТ, касаещи издаването на разрешение за строеж и въвеждането на сградите в експлоатация. Реда за издаване на разрешение за строеж е определен в чл.148, ал.4

ЗУТ, а в чл.178 са описани случаите при които не се разрешава ползването на строежите. Съгласно чл.64, ал.3 ЗУТ „Проводите и съоръженията на техническата инфраструктура се изграждат, поддържат и ремонтират от и за сметка на държавата, общините или съответните експлоатационни дружества, освен ако в специален закон е предвидено друго.“ В ЗУТ е дадена дадена възможност при невъзможност от реализирането на елементите на техническата инфраструктора да са приложи строителна забрана. Това е уредено в чл. 198. ЗУТ. Вменяване на задължения на частни субекти за изграждане на тези съоръжения или те да бъдат зависими от тяхното изпълнение чрез текст от наредба е в противоречие на чл.6, ал.2 от Конституцията на Република България.

29. Чл.33 и чл.36 – двата текста повтарят действащи нормативи от действащи наредби на общинския съвет. Повтарянето им в тази нареба в този смисъл не носи нови обстоятелства и затова тези текстове следва да отпаднат предвид чл.10, ал.1 ЗНА.
30. Чл.38 – реда за въвеждане в експлоатация е уточнен в чл.178 ЗУТ. Задължение за изпълнение на част „Градска среда“ не е условие строежите да се въведат в експлоатация. Това условие няма как да бъде изпълнено от органите на ДНСК за строежите, които те също приемат на територията на Община Бургас. Те съблюдават ЗУТ и не са задължени да се съобразяват с наредба която е местен нормативен акт. Това би довело до различен подход за строежите от първа до трета категория и тези от четвърта, пета и шеста категория. В този смисъл текста е незаконен още повече че е в нарушение на чл.15, ал.1 ЗНА и чл. чл.6, ал.2 от Конституцията на Република България.
31. Приложение № 4 – най-вероятно чл.33, ал.2 и съответно Приложение № 4 към него са разработени във връзка с изискването на чл.48, ал.2 ЗУТ. В текста има доста неточности и въведеждане на ограничения. Има предвидени текстове за територии по чл.7, ал.2, т.7 и т.8. Такива територии липсват към чл.7, ал.2 от проекта за наредба. Вносителите следва да обяснят и идеята за предвидените ограничения за ограждане с „жив плет“ на имотите в зона Ц предвид факта, че оградите по вътрешните имотни граници нямат отношение към градските пространства. Предвидено по този начин като задължение, този текст е нарушение на чл.17, ал.3 от Конституцията на Република България.