

Незаконосъобразно устройствено планиране в община Бяла

Настоящата позиция цели да опише и изясни незаконосъобразното устройствено планиране, извършено от Община Бяла, за земите зад плаж „Бяла – Карадере“, водещо до формалното им превръщане в урбанизирана територия и предвиждащо тяхното застрояване.

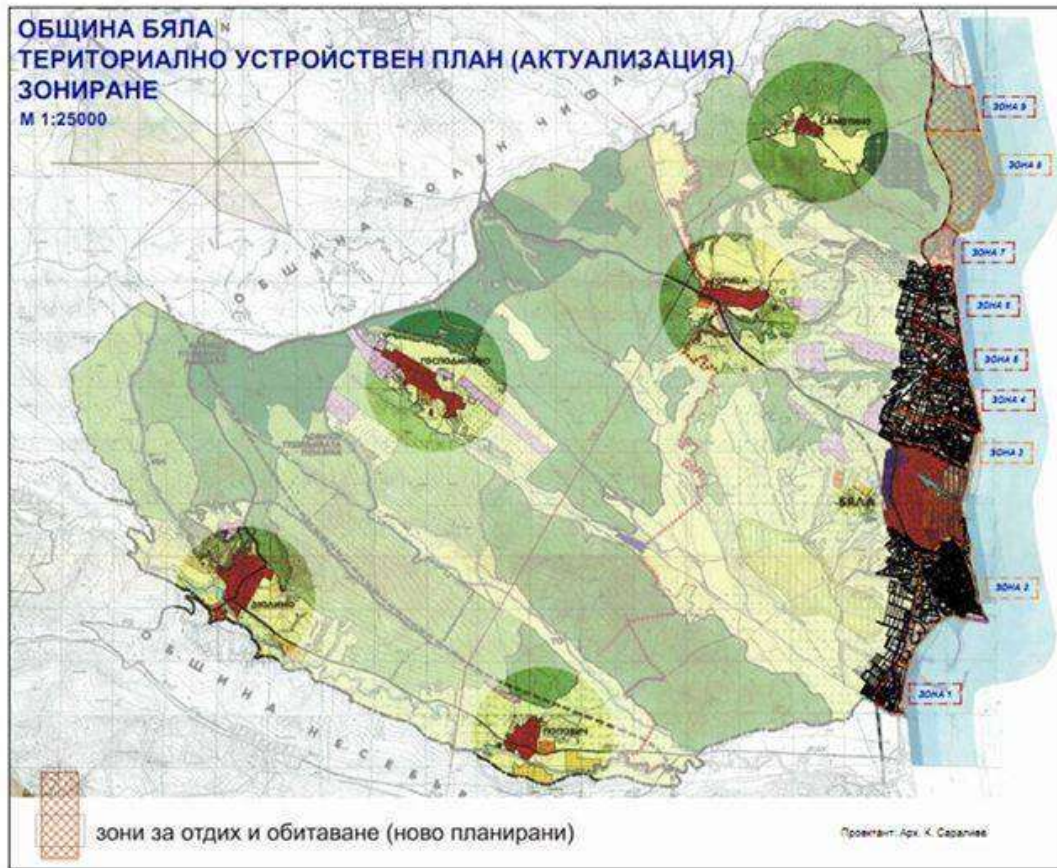
Плаж „Бяла – Карадере“ и земите зад него се намират в Община Бяла, Област Варна, в землищата на гр. Бяла и с. Самомино.



За община Бяла има приет и влязъл в сила законосъобразен териториално устройствен план от 1997 г. Според него територията зад плаж „Бяла – Карадере“ е заета предимно от земеделски земи и горски територии, като териториално устройствения план предвижда и малки зони за отдих (виж схемата по-долу, копие от схема, намираща се в Община Бяла). Към тогавашния момент всички земи са били земеделски земи или горски територии и като предназначение и като начин на ползване.



През 2004 година Община Бяла приема изменение на този териториално устройствен план в нарушение на действащото законодателство. Общинската администрация и местната власт умишлено нарушават закона, за да направят възможно застрояването на земите зад плаж „Бяла – Карадере“, като Община Бяла за пръв път предвижда тази територия за урбанизиране с противозаконно прието изменение на ТУП на община Бяла с решение № 21-250 на ОС на общ. Бяла от 29.10.2004 г., което за краткост ще наричам ИОУП 2004, така както и го назовава Община Бяла в по-късни проекти за устройство на територията. Порокът на ИОУП 2004 е, че е приет без съгласуване по реда на ЗООС в нарушение на изискванията на ЗУТ (чл. 125, ал. 6) и ЗООС (глава шеста), съответно той е приет без Екологична оценка и без преценяване на необходимостта от ЕО. Закононарушението е извършено съзнателно от Община Бяла, тъй като видно от информацията, налична в МОСВ (Решение № ОВОС – 8723 – П/ 2009г. на МОСВ) на 17.09.2004 г. на заседание на ОБЕСУТ на Община Бяла за приемане на проекта на това изменение на ТУП представител на РИОСВ–Бургас е предупредил общинската администрация в свое становище, че това изменение на ТУП подлежи на процедура по Екологична оценка и че с приемането му без такава Община Бяла нарушава нормативната уредба по околна среда. Видно от същото решение № ОВОС – 8723 – П/ 2009г. в последващите опити на Община Бяла през 2009 г. да съгласува по реда на ЗООС изменението на общия си устройствен план тя пропуска да информира МОСВ, че въпреки предупреждението на РИОСВ-Бургас вече е приела с решение № 21-250 на ОС на общ. Бяла от 29.10.2004 г. изменението на общия си устройствен план, като през 2009 се опитва скрито постфактум да го съгласува представяйки го като проект за такъв. През 2009 г. МОСВ не съгласува устройственото предложение на Община Бяла, поради не представяне от страна на Община Бяла на изисканите документи и допълнителна информация, но и не спира действието на противозаконно приетото от Община Бяла ИОУП 2004, така както повелява разпоредбата на чл. 158, т. 4, от ЗООС. В допълнение към основния порок на ИОУП 2004, това че е приет без съгласуване с компетентния орган по ЗООС, съответно без Екологична оценка и без преценка за необходимостта от нейното извършване, трябва да се добави и това, че проверка в Държавен вестник показва, че решението за одобрение на ИОУП 2004 на ОС на Община Бяла не е публикувано в Държавен вестник, с което е нарушена разпоредбата на изречение второ на ал. 6 от чл. 127 от ЗУТ в действащата по това време редакция. За съжаление въпреки тези закононарушения, поради изричната разпоредба на изречение трето на ал. 6 от чл. 127 от тогава действащия ЗУТ, както и поради разпоредбата на т. 1 на ал. 1 на чл. 132 от същия, решението за одобряване на ИОУП 2004 е окончателно, не подлежи на обжалване и е влязло в сила от датата на одобряването му, а Община Бяла го прилага и до ден днешен като актуалния ѝ общ устройствен план (потвърдено и от МРРБ в тяхно писмо № 92-00-379/16.01.2015г. до Гражданска инициатива „Да спасим Кара дере“), използвайки го като основание за урбанизиране на територията на общината (виж схемата по-долу, копие от схема, намираща се в Община Бяла), като последният ми известен такъв пример според информацията, публикувана в интернет от РИОСВ-Бургас е съгласуването на ПУП ПР „Качи Велко“ от 2014 г., чиято територия е предвидена за урбанизиране на основание ИОУП 2004, според предоставената от Община Бяла информация в РИОСВ-Бургас.



Без това изменение на ТУП на община Бяла (ИОУП 2004) тя не би могла да одобри подробни устройствени планове за регулация и застрояване на територията зад плаж „Бяла – Карадере“, тъй като съгласно разпоредбата на чл. 104, ал. 1 от ЗУТ „Предвижданията на общите устройствени планове, с които се определят общата структура и преобладаващото предназначение на териториите, видът и предназначението на техническата инфраструктура и опазването на околната среда и обектите на културно-историческото наследство, са задължителни при изготвянето на подробните устройствени планове.“, а според действалия дотогава ТУП от 1997 г. по-голямата част от територията зад плаж „Бяла – Карадере“ не е предвидена за урбанизиране и не би могла да бъде урбанизирана без изменение на този ТУП. Видно от представените в мотивите на съдебно решение № 2510/26.11.2015 г. на Административен съд - Варна установени в съдебното следствие факти по административно дело № 3761/2014 г, тези действия на Община Бяла не са случайни, а са следствие на инвеститорска заявка. „С предписание № 67/21.09.2004 г. на кмета на община Бяла е допуснато по молба на „Г.Т.Б.“ ЕООД с вх.№ РД-26-00/186/19.07.2004 г. изработването на подробен устройствен план – план за регулация и план за застрояване на масив 17, местност „Полихорава“, землище гр.Бяла. С отправена до кмета на община Бяла молба вх.№ РД-91-00/85/30.11.2004 г. е поискано от „Бяла Бийч Тур“ АД, „Б.П.И.Т.“ АД, „Камико „ АД, „Т-С Лизинг“ – Т.Х.Л. и „С.П.Г.“ ЕООД допускане изработването на ПУП- ПР и ПЗ за територията обхващаща притежаваните от тези дружества имоти по приложените нотариални актове,находящи се в местностите „Полихорава“, „Гурнис“ и „Варка Рахи“ в землището на гр.Бяла и местност „Кара Дере“ в землището на с.Самотино. Молбата е уважена и с предписание № 91/13.12.2004 г. кметът на община Бяла е допуснал изработването на подробен устройствен план – план за регулация и план за застрояване на поземлени имоти ,находящи се в местностите „Полихорава“, „Гурнис“, „Варка рахи“ в землището на гр.Бяла и местност „Кара

дере” в землището на с.Самотино,община Бяла,Варненска област. Изработен е проект за подробен устройствен план – план за регулация на зона за отдих „Бяла север” на поземлени имоти находящи се в местностите „Полихорава”, „Гурнис” , Варка рахи” за масиви 13,14,17 в землището на гр.Бяла и местност „Кара дере” за масиви 16 и 25 в землището на с.Самотино,община Бяла,Варненска област. В обяснителната записка към плана е посочено,че за територията няма първична регулация ; за основа на разработката е използвана КВС – земеустройствен план с нанесена топография и прилежащите обслужващи полски пътища ; градоустройственото решение е разработено в обхвата на актуализирания през 2004 г. ТУП на Община Бяла в рамките на 143,5 ха;... .“ Тези инвеститорски намерения са причината за бързото и умишлено противозаконно изменение на ТУП 1997 на Община Бяла, за да може да се изработи бързо и ПУП – ПР (ПЗ) за същата територия, който също се изготвя и одобрява без съгласуване с РИОСВ-Бургас по реда на ЗООС, в нарушение на чл. 125, ал. 6 от ЗУТ (2003г.), чл. 85, ал. 2 от ЗООС (ДВ бр.91 от 25.09.2002г.) вр. чл. 2, ал. 2 и чл. 8, ал. 1 от Наредбата по ЕО (Постановление № 139 на Министерски съвет от 2004 г., ДВ брой 57 от 2004г.), и чл.31 вр. чл.32 от ЗБР, съгласно разпоредбите на тези нормативни актове, приложими към времето на процедиране на подробния устройствен план, план за регулация, за територията зад плаж „Бяла – Карадере“, наречена „Зона за вилен и курортен отдих „Бяла – север”” и също „Зона за отдих „Бяла север”“. Тези закононарушения, допуснати при изработването и одобряването на ПУП ПР ЗО „Бяла север“, са установени в няколко проверки от страна на МОСВ, МРРБ, ДНСК, ОП – Варна, и в крайна сметка установени и потвърдени от съдебното следствие по административно дело на Административен съд - Варна № 3761/2014 г.: „Проектът за ПУП-ПР на зона за отдих „Бяла –север” в обхват на квартали 313,314,316,317,318,319,320,321,16,25 и 116 в местностите „Полихорава”, „Гурнис” и „Варха рахи” в землището на гр.Бяла и местност „Кара дере” в землището на с.Самотино,община Бяла е приет от ЕСУТ при Община Бяла с решение по т.2 от Протокол № 8/20.12.2004 г.,след което е обявен по реда на чл.128,ал.2 от ЗУТ чрез обнародване на обявлението в ДВ бр.113/28.12.2004 год.. След изтичане на срока за възражения по чл.128,ал.5 от ЗУТ е изготвен от кмета на община Бяла доклад с изход.№ РД-08-00/42/2.02.2005 г.,с който е отправено предложение до Общински съвет-Бяла за одобряване на проекта за ПУП-ПР на зона за отдих „Бяла-север” – в доклада предложеният за одобряване ПУП-ПР е определен като такъв изработен на основание чл.16 от ЗУТ. Въпреки,че територията предмет на проекта за ПУП-ПР е включена през 1997 г. в мащабна зона,определена от Birdlaif за орнитологично важно място в което са описани значително количество птици предмет на защита съгласно приложение № 3 към чл.37 от З-на за биологичното разнообразие,а от 2003 г. включва и защитената територия „Белите скали”,обявена със заповед РД 486/2003 г.,то същият е внесен за разглеждане от Общински съвет-Бяла без преди това заданието по него да е било внесено по реда на чл.125,ал.6 от ЗУТ в Министерството на околната среда и водите за съгласуване и преценяване на необходимостта от оценка на въздействието върху околната среда. На 10.02.2005 г. от 14.00 ч. е проведено заседание на Общински съвет-Бяла ,на което от всичките 11 общински съветници присъстват 9 и отсъстват 2. След проведено гласуване с 9 гласа „за” ,Общински съвет-Бяла приема решение № 26-311 по протокол № 26/10.02.2005 г. ,с което на основание чл.129,ал.1 от ЗУТ одобрява проекта за Подробен устройствен план /ПУП/-план за регулация /ПР/ на Зона за отдих „Бяла-север”, кв.16, 116, 313, 314, 316, 317, 318, 319, 320 и 321, включващи поземлени имоти, находящи се в местностите „Полихорова”, „Гурнис”, „Варка Рахи” в землището на община Бяла и местност „Кара Дере” в землището на с.Самотино,община Бяла. Така взетото решение е обнародвано в ДВ,бр.16 от 18.02.2005 г. ,като съгласно съставения от общинска администрация гр.Бяла констативен протокол от 4.04.2005 г.,няма постъпили възражения в законоустановения 14-дневен срок за обжалване. ... отстояваната от прокуратурата теза за нарушаване на тогава действащата / към момента на постановяване на обжалваното решение/ разпоредба на чл.125,ал.6 от ЗУТ е принципно вярна.

Разпоредбата има характер на административнопроизводствено правило, съгласно което заданието по ал.1 се внася в Министерството на околната среда и водите за съгласуване и преценяване на необходимостта от оценка на въздействието върху околната среда по реда на наредба на министъра на околната среда и водите. По делото няма спор и се признава от ответника Общински съвет-Бяла, че заданието по чл.125, ал.1 от ЗУТ не е внасяно в Министерството на околната среда и водите по реда на чл.125, ал.6 от ЗУТ. Приемайки за правилно и обосновано заключението на съдебно-техническата експертиза относно характера на предвижданията на оспорения план, а именно, че те очертават рамката за бъдещо развитие на територии с инвестиционно предложение и, че изпълнението им предполага значително въздействие върху околната среда, съдът намира, че процесният ПУП-ПР действително е подлежал съгласно чл.85, ал.4 от З-на за опазване на околната среда /ЗООС – редакция ДВ, бр.70 от 10.08.2004 г., в сила от 1.01.2005 г./ на преценка за необходимост от екологична оценка. Несъмнено, процесният план попада в областта на устройственото планиране в смисъла на това понятие употребено в нормата на чл.85, ал.1 от ЗООС и съобразно определеното с него предназначение на поземлените имоти по смисъла на чл.8 от ЗУТ, бъдещите реализирани въз основа на този план инвестиционни предложения следва да бъдат квалифицирани като такива по т.37”а” от Приложение №1 към ЗООС – ваканционни селища, хотелски комплекси в извънселищни територии с обща използвана площ над 10 дка и съоръжения към тях. Съвсем ясни данни за последното се съдържат в обяснителната записка на плана. Същевременно съгласно чл.2, ал.2, т.1 от тогава действащата Наредба за условията, реда и методите за извършване на екологична оценка на планове и програми / редакция ДВ, бр.57 от 2.07.2004 г./, процесният план попада в квалификацията на т.9.1 от Приложение №2 към Наредбата - Закон за устройство на територията, Подробни устройствени планове. Последната не прави диференциация между видовете подробни устройствени планове регламентирани с разпоредбата на чл.110, ал.1 от ЗУТ, поради което обхваща всички тях, включително тези по чл.110, ал.1, т.2, какъвто е одобреният с протестираното решение – План за регулация на улици и поземлени имоти без режим на застрояване. Процесният план съдържа конкретни определени с него показатели, а именно: плътност на застрояване – до 30%; озеленена площ – 50%; кинт – до 1,5, които съгласно чл.108, ал.1 от ЗУТ са задължителни за инвестиционното проектиране. ... Така, бидейки план по т.9.1 от Приложение №2 към гореспоменатата Наредба, който очертава рамката за бъдещо развитие на инвестиционно предложение по т.37”а” от Приложение №1 към чл.81, ал.1, т.2 от ЗООС, процесният план подлежи съгласно чл.2, ал.2, т.1 от Наредбата за условията, реда и методите за извършване на екологична оценка на планове и програми на преценка за необходимост от екологична оценка. ... Нещо повече, като се има предвид констатацията на експертната, че планът засяга обявената със заповед РД 486/2003 г. защитена територия „Белите скали”, както и територията включена през 1997 г. в мащабна зона определена за орнитологично важно място, то дори същият да не очертаваше рамката за бъдещо развитие на инвестиционните предложения, той пак би подлежал на преценка за необходимост от екологична оценка както по силата на разпоредбата на чл.2, ал.2, т.4 от Наредбата за условията, реда и методите за извършване на екологична оценка на планове и програми / редакция от 2.07.2004 г./, така и по силата на разпоредбата на чл.2, ал.2, т.4 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми / редакция ДВ, бр.94 от 2012 г./, по причина на това, че при прилагането му се предполага значително въздействие върху околната среда. Докато защитените зони „Камчийска планина” и „Плаж Шкорпиловци” са обявени за такива след датата на протестираното решение № 26-311/10.02.2005 г. и поради това към датата на постановяването му не са имали характера на подлежащи на съобразяване юридически факти, то защитената територия „Белите скали” и орнитологично важното място са били такива подлежащи на съобразяване факти и то в качеството им на компоненти на околната среда по смисъла на чл.4 от ЗООС. Горесцитираните

разпоредби от Наредбата изискват не установено и доказано въздействие върху околната среда при прилагането на съответния план, а само предполагаемо такова за да е налице основание за извършване на преценка за необходимост от екологична оценка. Във връзка с последното, процесният план макар и да е само такъв за регулация, като не отчита специфичното предназначение по смисъла на чл. 8, т. 4 от ЗУТ на гореспоменатите компоненти на околната среда, създава само по тази причина предположение за значително въздействие върху околната среда, поради което подлежи на преценка за необходимост от екологична оценка. Всичко гореизложено относно съществуването на нормативно изискване за извършване на преценка за необходимост от екологична оценка, налага извода, че изпълнението на процедурата по чл. 125, ал. 6 от ЗУТ е било задължително. Причината Община Бяла да не внесе за съгласуване ПУП-ПР „Бяла север“ по реда на чл. 125, ал. 6, от ЗУТ и глава шеста от ЗООС, е най-вероятно страхът на инвеститорите и ръководството на Община Бяла, че в резултат на Екологична оценка предвид характеристиките на района с оглед опазването на околната среда и биоразнообразието те не биха могли да осъществят намеренията си за застрояване на района, като дори и да получат одобрение за реализиране на част от инвестиционните си планове, съгласуването по реда на ЗООС би забавило и оскъпило тяхната реализация, а ограничаването на строителството би намалило техните приходи. Тези действия на отговорните лица в Община Бяла представляват грубо нарушение на служебните им задължения и върховенството на закона, като водят до облагодетелстването на трети лица в резултат на неправомерното урбанизиране на техните имоти и следващото от това значително повишаване на тяхната пазарна цена. Тези факти, както и упорството на Община Бяла да прилага порочните устройствени планове и да не ги коригира, би трябвало да доведат и до проверка за извършено престъпление по служба (например по чл. 282 от НК: „Чл. 282. (1) (Изм. - ДВ, бр. 28 от 1982 г., бр. 103 от 2004 г., в сила от 1.01.2005 г.) Длъжностно лице, което наруши или не изпълни служебните си задължения, или превиши властта или правата си с цел да набави за себе си или за друго облага или да причини другиму вреда и от това могат да настъпят немаловажни вредни последици, се наказва с лишаване от свобода до пет години, като съдът може да постанови и лишаване от правото по чл. 37, ал. 1, точка 6, или с пробация. „). Решението за одобряване на ПУП-ПР на ЗО „Бяла север“ е акт, с който се одобряват този вид устройствени планове въз основа на ЗУТ. ПУП-ПР има за цел устройство на територията по начина и за целта, установени в ЗУТ. Създаването и одобряването на ПУП-ПР „Бяла север“ нарушава начина (процедурата) установена в ЗУТ за създаване на ПУП, защото неговото задание не е внесено за преценяване на необходимостта от ЕО, съответно е нарушен чл. 125, ал. 6 от ЗУТ (2003г.) и чл. 85, ал. 2 от ЗООС (ДВ бр.91 от 25.09.2002г.) вр. чл. 2, ал. 2 и чл. 8, ал. 1 от Наредбата по ЕО (Постановление № 139 на Министерски съвет от 2004 г., ДВ брой 57 от 2004г.). В същото време липсата на процедура по чл. 125 ал. 6 от ЗУТ и съответно по чл. 85, ал. 2 от ЗООС за ПУП-ПР „Бяла север“ води и до неизпълнение на целта на устройството на територията, установена в чл. 1 ал. 1 от ЗУТ, именно да "гарантира устойчивото развитие и благоприятни условия за живеене, труд и отдых на населението", и съответно води до неизпълнение на целта на самия ЗУТ, законът на чието основание е приет ПУП-ПР „Бяла север“. Съгласно ЗУТ и ЗООС процедурата по ЕО е инструментът, с който държавата изпълнява по отношение на устройствените планове задължението си по чл. 15 от КРБ, гарантира правото на гражданите на „здравословна и благоприятна околна среда“ по чл. 55 от КРБ и регулира изпълнението на задължението им да я опазват по същия. Липсата на процедура по ЕО за ПУП-ПР „Бяла север“ лишава държавата изцяло от възможност да изпълни конституционните си задължения по чл. 15 вр. чл. 55 от Конституцията – изрични разпоредби, имащи непосредствено действие съгласно чл. 5, ал. 2 от Конституцията, съответно нарушава Конституцията. В резултат на съзнателните противозаконни устройствени действия на Община Бяла, а именно – одобряване на ИОУП 2004 без ЕО през 2004; одобряване на ПУП-ПР „Бяла

север“ без ЕО през 2005; използване на тези два устройствени плана от тогава до сега за съгласуване на подробни устройствени планове и инвестиционни предложения с РИОСВ-Бургас представяйки териториите за урбанизирани на основание тези устройствени планове и по този начин избягвайки при съгласуването с РИОСВ-Бургас извършването на ЕО за ПУП на обектите или ОВОС за инвестиционните предложения за туристически, спортни и др. обекти извън урбанизирани територии (ЗООС, приложение 1 т. 35, приложение 2 т. 12) и съответно съгласуването им със становище, че не е необходимо извършването на ЕО или ОВОС, тъй като не попадат в Приложение 1 или 2 на ЗООС, защото са в урбанизирана територия; използването им за одобряване на подробни устройствени планове и издаване на разрешителни за строеж на тяхно основание от Община Бяла; използването на устройствените планове за промяна на предназначението на земеделските земи и горските територии от структурите на МЗХ и ИАГ – се облагодетелстват собствениците на засегнатите имоти, тъй като благодарение на урбанизирането, осъществено с тези устройствени действия, техните имоти многократно повишават пазарната си стойност. Досега са извършени множество разпоредителни действия (продажби, обезпечения по кредити и вземания, набирания на инвестиционни капитали, и др.), които показват, че облагодетелстването е в размер на милиони левове.

В същото време описаните пороци на акта за одобряване на ПУП-ПР „Бяла север“ категорично водят до извода, че решението за одобряване на ПУП-ПР "Бяла север" е нетърпимо и нищожно. Обявяването на неговата нищожност от съда ще възстанови конституционния и законов ред по отношение на устройството на територията, обхваната от ПУП-ПР "Бяла север", в защита на националното богатство по ал. 1 на чл. 1 от ЗУТ и ал. 1 на чл. 21 от КРБ. За съжаление обаче Административен съд – Варна постанови в свое решение № 2510/26.11.2015 г. по адм. дело № 3761/2014 г., че въпреки незаконосъобразността на акта за одобрение на ПУП ПР на ЗО „Бяла север“ (неговата унищожаемост е преклудирана, поради изтеклия срок за обжалване), той не е нищожен, тъй като неговите пороци могат да бъдат санирани от компетентните органи, тоест подробният устройствен план, който не е реализиран, може да бъде изменен с извършване на дължимата процедура по Екологична оценка, а действието му може да бъде спряно докато не бъде изменен съобразно действащия ред по ЗУТ, при съблюдаване на изискванията на ЗООС и ЗБР. Едва след като премине Екологична оценка и оценка за съвместимост би могло да се знае дали този устройствен план може да съществува и в какъв вид. След отказа на съда да обяви неговата нищожност и след като с § 42, т.2 ЗИД ЗУТ, обн. ДВ, бр. 101/22.12.2015 г. Народното събрание измени чл. 215, ал. 7, от ЗУТ, с което прекрати възможността да се обжалват първоинстанционните съдебни решения по обжалване на подробни устройствени планове, и така осуети разглеждането по същество във ВАС на касационната жалба на ОП Варна срещу решението на АС Варна, са на ход МРРБ, МОСВ и Община Бяла, за да се прекрати съществуването и прилагането на незаконосъобразния устройствен план, предвиждащ застрояването на територията зад плаж „Бяла – Карадере“.

ПУП ПР ЗО „Бяла север“

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ГРАД БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНА
ПРЕНС - ИЗВЕЩЕНИЕ

ПРОТОКОЛ 26 от 10.02.2005 г.

На заседанието присъстваха 9 общински съветника
ГЛАСУВАЛИ 9 ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИКА

С 9 гласа „ДА“, ОБС взиме

РЕШЕНИЕ № 26 – 311

ОБС гр. Бяла
ВАРНАНСКА ОБЛАСТ
РЕШЕНИЕ № 339
ДАТА: 10.02.2005 г.

На основание чл.129, д.1 от ЗУТ в постъпило заявление № РД 91-0685/01.12.2004 г. от „Бяла Бийч Тур“ АД, „Български Прозьорски Инвестиции Тръст“ АД, „Т.С. Лезинг – Тетяна Христова Далиева“, „Сити Прозьорки Груп“ ЕООД – Андриан Енгибаров Енгибаров и „Голф Турс“ ООД Ясен Василев, е издадено разрешение № 91 / 12.12.2004 г. по чл. 124, д.1 от ЗУТ, на основание на което е разработен проект за подробен устройствен план / ПУП / - план за регулации / ПР / на зона за отпад „Бяла – Север“, разположен се в местността „Пализарова“, „Гуране“, „Варка Разк“ в землищата на гр.Бяла, обл. Варна и местност „Кари дзере“, в землищата на с.Самуиново, Община Бяла, Обл.Варна, Общински съвет Бяла на следното решение:

Одобрена проекта за Подробен устройствен план / ПУП / - план за регулации / ПР / на зона за отпад „Бяла – Север“, кв.16,116,313,314,316,317,318,319,320 и 321, изключващи изземлени имоти, изключващи се в местността „Пализарова“, „Гуране“, „Варка разк“, в землищата на Община Бяла и местност „Кари дзере“ в землищата на с.Самуиново Община Бяла, обл. Варна.

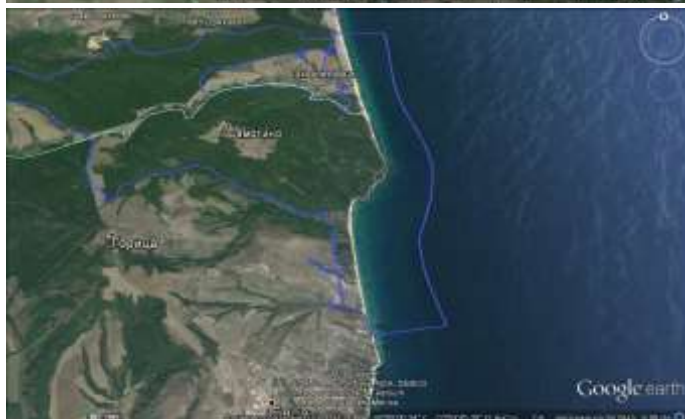
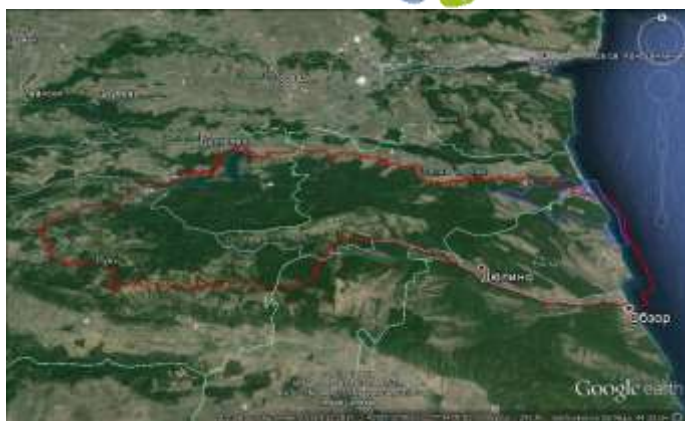
ПРЕДСЕДАТЕЛ ОБС – БЯЛА
(д-р СОФИЯ КИРОВА – Т)



На практика територията зад плаж „Бяла – Карадере“ все още е незастроена и се отличава със запазена природа и богато биоразнообразие, доказателство за което е включването на тази територия в 2 защитени зони - защитена зона „Камчийска планина“ с код BG0002044 за опазване на дивите птици, обявена със заповед № РД-132 от 10.02.2012 г. /ДВ, бр.23 от 2012 г./, и защитена зона „Плаж Шкорпиловци“ с код BG0000100 за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, одобрена с Решение № 802/2007 год. на Министерски съвет.

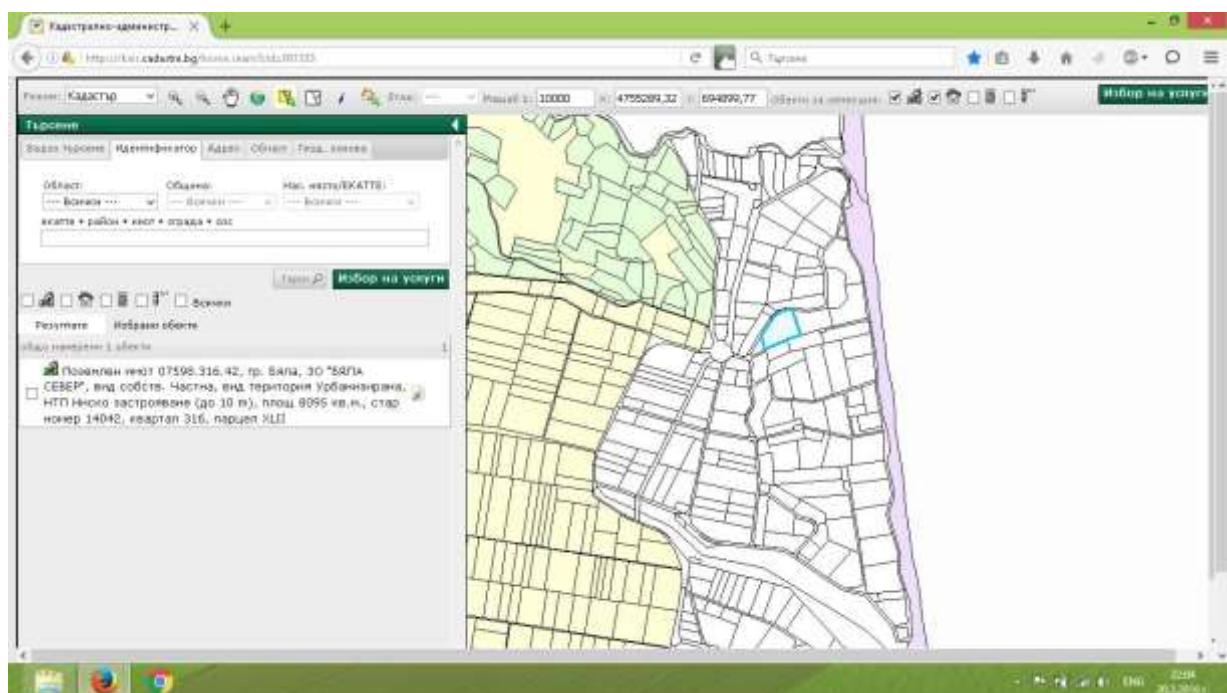
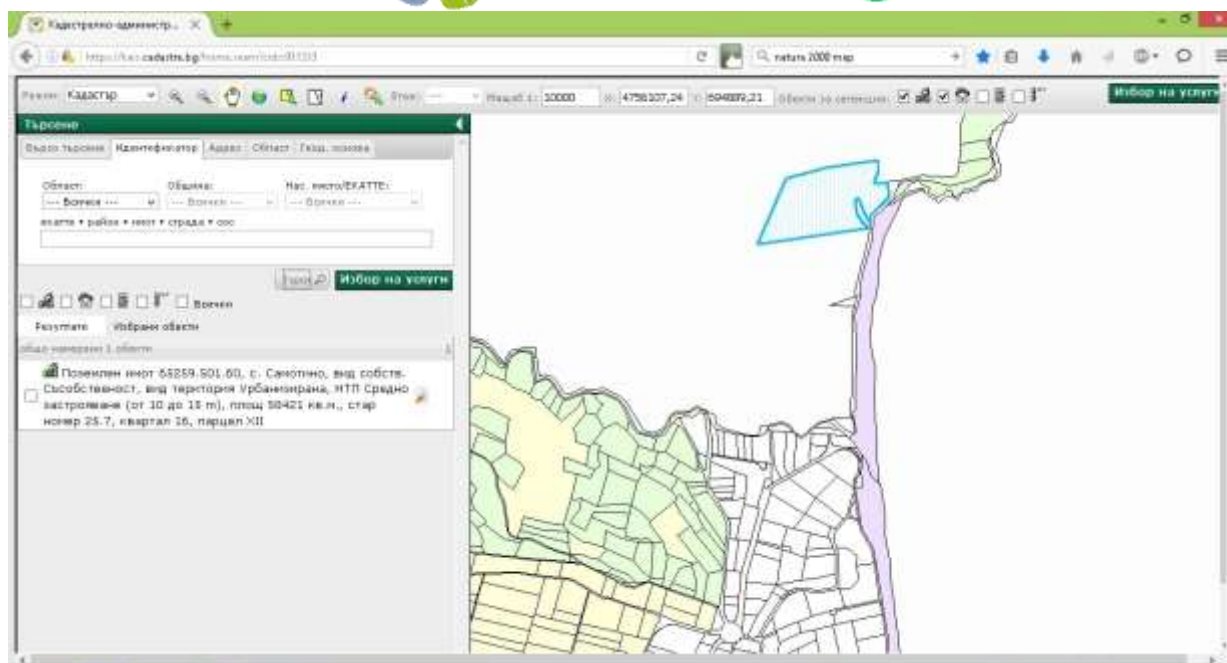
защитена зона „Камчийска планина“
Шкорпиловци”

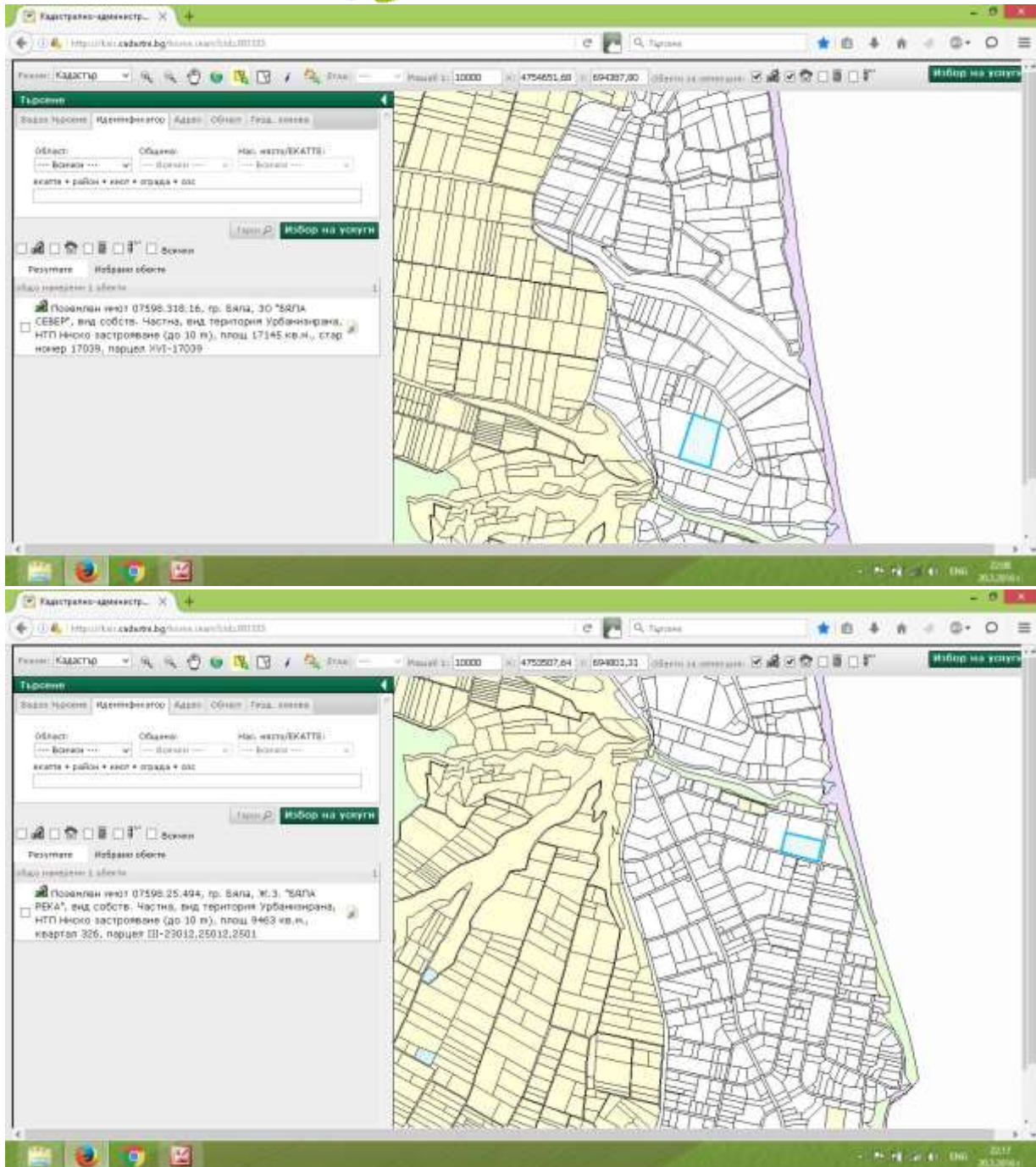
защитена зона „Плаж



Съществуването и действието на ИОУП 2004 и ПУП ПР ЗО „Бяла север“ ще доведе и води до неправомерно урбанизиране и застрояване на черноморското крайбрежие на община Бяла и в частност на територията зад плаж „Бяла – Карадере“, защото на тяхно основание:

- се променя предназначението на земеделските земи за неземеделски нужди и на горските територии, като се заобикаля съблюдаването на въздействието върху околната среда, тъй като се разчита, че устройствените планове са преминали такава оценка, а те не са.
- проектите за подробни устройствени планове за застрояване и инвестиционните намерения на територията на ИОУП 2004 и на ПУП ПР ЗО „Бяла север“ се третират като такива върху вече урбанизирана територия със земи със сменено предназначение, предвиждащо застрояване, като по този начин вместо да се изследва фактическото състояние на околната среда и биоразнообразието, и въздействието на инвестиционните намерения върху тях, преценките/оценките за съвместимост се съгласуват съвсем формално и безкритично, а екологични оценки или оценки за въздействие върху околната среда най-често изобщо не се изискват от РИОСВ-Бургас (видно от регистъра на РИОСВ-Бургас от 2007 година до сега). Това дава възможност за реализиране на проекти като „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ на „МАДАРА ЮРЪП“ АД за курортно селище с капацитет 2500 посетители в землището на с. Самодино на площ от 247,4 дка гори и земеделски земи (част от тях с вече сменено предназначение благодарение на ПУП „Бяла север“) и като ИП „Изграждане на луксозен къмпинг в УПИ (...) от кв. 316 по плана на ЗО „Бяла север“, град Бяла, Община Бяла“ на „Макси I“ АД с капацитет 1860 човека и площ 162,458 дка отново върху гори и земеделски земи (почти всички със сменено предназначение благодарение на незаконосъобразния ПУП ПР „Бяла север“). Видно от кадастъра <http://kais.cadastre.bg/> за имотите в обхвата на ПУП ПР „Бяла север“ има и одобрени ПУП – планове за застрояване и сменено предназначение на земите, които фактически са без извършена екологична оценка, а за някои имоти и надвишаващи нормите за застрояване, записани в ЗУЧК.





- особено проблемно е положението със съгласуването от РИОСВ-Бургас на проектите за устройствени планове и инвестиционните намерения за ваканционни селища, хотелски комплекси, спортни и рекреационни комплекси, и съпътстващи дейности, попадащи на територията на ИОУП 2004 и ПУП ПР 30 „Бяла север“ (а това са мнозинството инвестиционни намерения за черноморското крайбрежие), тъй като в болшинството от случаите (видно от регистъра на РИОСВ-Бургас) за тях не се изисква ОВОС. Особен риск от неправомерно застрояване крие практиката на РИОСВ и нормативната уредба, на която тя почива, че тогава когато ваканционни селища, хотелски комплекси, спортни и рекреационни комплекси, и съпътстващи дейности се намират в урбанизирани територии, те не подлежат на ЕО, ОВОС или преценка за такива. В тези случаи РИОСВ ги съгласува без никакво по-нататъшно обследване за въздействието им върху околната среда. Този резултат е следствие от следните разпоредби на Приложение 1 и 2 на ЗООС:

„Приложение № 1 към чл. 92, т. 1

(Изм. - ДВ, бр. 77 от 2005 г., изм. - ДВ, бр. 52 от 2008 г., изм. - ДВ, бр. 32 от 2012 г., в сила от 24.04.2012 г.)

35. Туризм и отдих:

а) ваканционни селища, хотелски комплекси извън урбанизирани територии с обща площ над 10 дка и съоръжения към тях;

в) спортни или рекреационни комплекси извън урбанизирани територии с обща площ над 20 дка.

Приложение № 2 към чл. 93, ал. 1, т. 1 и 2

(Изм. - ДВ, бр. 77 от 2005 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 32 от 2012 г., в сила от 24.04.2012 г., изм. - ДВ, бр. 62 от 2015 г., в сила от 14.08.2015 г.)

12. Туризм и отдих:

в) ваканционни селища, хотелски комплекси извън урбанизирани територии и съпътстващи дейности (невключени в приложение № 1);

е) (нова - ДВ, бр. 32 от 2012 г., в сила от 24.04.2012 г.) спортни и/или рекреационни комплекси извън урбанизирани територии.“,

и на факта, че намирайки се на територията, предназначена за урбанизиране, съгласно ИОУП 2004 и ПУП ПР „Бяла Север“, проектите за устройствени планове и инвестиционните намерения за тези обекти вече се водят, че не са „извън урбанизирани територии“ и не попадат в обхвата на тези разпоредби на ЗООС, които изискват ЕО или ОВОС или преценка за необходимостта от такива. Така благодарение на това незаконосъобразно устройствено планиране на Община Бяла (ИОУП 2004 и ПУП ПР „Бяла Север“) се реализират или се създава риск да се реализират инвестиционни проекти за застрояване на черноморското крайбрежие на община Бяла без никаква преценка за въздействието им върху околната среда. По този начин негативните последици от ИОУП 2004 и ПУП ПР „Бяла Север“ се увеличават и задълбочават във времето, което налага по-скорошното спиране на прилагането на тези планове и ревизирането им при съблюдаване на екологичното законодателство.

Другата причина за неправомерното съгласуване от РИОСВ на проектите за устройствени планове и инвестиционните намерения за ваканционни селища, хотелски комплекси, спортни и рекреационни комплекси, и съпътстващи дейности в урбанизираните територии е че компетентните органи, а и самият ЗООС, нарушават разпоредбата на буква „б“ на т. 10 от Приложение 2 на „Директива (85/337/ЕИО) относно оценката на въздействието на някои публични и частни проекти върху околната среда“, гласяща, че подлежат на преценка за необходимостта от извършване на ОВОС (screening) „градоустройствените проекти“, според превода на български на Директивата, или в английския текст: „(b) Urban development projects, including the construction of shopping centres and car parks;“, като не разглеждат инвестиционните предложения за ваканционни селища, хотелски комплекси, спортни и рекреационни комплекси, и съпътстващи дейности в урбанизираните територии като „градоустройствените проекти“. По отношение на такива проекти на територията на община Бяла, съгласувани от РИОСВ-Бургас, за съжаление не са налични на тяхната интернет страница всички писма за първо уведомяване за целия период от 2007 до сега, но от наличните, поне 6 преписка открито нарушават Директивата за ОВОС, като в тях РИОСВ заявява, че инвестиционното намерение „не е включено в позициите на Приложение №1 и 2 на ЗООС и не подлежи на регламентираните по реда на Глава шеста от него процедури по оценка на въздействието върху околната среда или екологична оценка“. За съжаление твърдението на РИОСВ е вярно, защото самият ЗООС не транспонира правилно Директива 85/337/ЕИО по отношение на съдържанието на буква „б“ на т. 10 от Приложение 2 към нея. За съжаление дори и след предизвиканата от критиките на ЕК за това поправка на ЗООС, недостатъкът в Приложение 2 на ЗООС макар и привидно отстранен, всъщност остава. По-долу цитирам стария и новия текст на ЗООС, Приложение 2, точка 10, буква „б“, и точки 29в и д от Допълнителните разпоредби за сравнение.

ЗООС, последна редакция:

„Допълнителни разпоредби

§ 1. По смисъла на този закон:

29в. (нова - ДВ, бр. 77 от 2005 г.) "Обекти с обществено предназначение" са:

а) (изм. - ДВ, бр. 62 от 2015 г., в сила от 14.08.2015 г.) детски ясли и градини и специализирани институции за социални услуги за деца, ученици или възрастни хора, училища и висши училища, ученически и студентски общежития, музикални, езикови и спортни школи и центрове за работа с деца;

б) (изм. - ДВ, бр. 62 от 2015 г., в сила от 14.08.2015 г.) лечебни и здравни заведения;

в) (доп. - ДВ, бр. 62 от 2015 г., в сила от 14.08.2015 г.) увеселителни паркове и спортни обекти - стадиони и спортни зали;

г) театри, кинозалони, концертни зали;

д) (доп. - ДВ, бр. 62 от 2015 г., в сила от 14.08.2015 г.) железопътни гари, летища, пристанища, автогари и паркинги;

е) (доп. - ДВ, бр. 62 от 2015 г., в сила от 14.08.2015 г.) административни и обществени сгради, в т.ч. търговски центрове и супермаркети.

29д. (нова - ДВ, бр. 62 от 2015 г., в сила от 14.08.2015 г.) "Инвестиционни предложения за урбанизирано развитие" са инвестиционни предложения за: училища и висши училища, ученически и студентски общежития; лечебни и здравни заведения; спортни обекти - стадиони и спортни зали; театри, кинозалони, концертни зали; железопътни гари, летища, пристанища, автогари.

Приложение 2

10. Инфраструктурни инвестиционни предложения:

б) (изм. - ДВ, бр. 62 от 2015 г., в сила от 14.08.2015 г.) за урбанизирано развитие, включително строителство на търговски центрове и паркинги;“

Предишен текст на ЗООС:

„Допълнителни разпоредби

§ 1. По смисъла на този закон:

29в. (нова - ДВ, бр. 77 от 2005 г.) "Обекти с обществено предназначение" са:

а) детски ясли и градини и специализирани институции за социални услуги за деца и ученици, училища и висши училища, ученически и студентски общежития, школи - музикални, езикови, спортни, и центрове за работа с деца;

б) лечебни и здравни заведения, здравни кабинети, служби по трудова медицина;

в) спортни обекти - стадиони и спортни зали;

г) театри, кинозалони, концертни зали;

д) железопътни гари, летища, пристанища, автогари;

е) административни и обществени сгради.

Приложение 2

10. Инфраструктурни инвестиционни предложения:

б) обекти с обществено предназначение, включително строителство на търговски центрове и паркинги;“

Съдържанието на разпоредбата на буква „б“ на т. 10 не се е променило, макар думите да са променени, тъй като паралелното изменение в Допълнителни разпоредби запазва стария смисъл. Факт е обаче, че наблюдавайки практиката на РИОСВ се забелязва прилагане на нормата на директивата спрямо градоустройствени проекти след натиска от ЕК и изменението на ЗООС, макар самият ЗООС да не отразява точно Директивата, и поради това тези решения на РИОСВ да са уязвими.

- Съществуването на ИОУП 2004 и подробните устройствени планове, приети в неговия обхват без Екологична оценка, като ПУП ПР 30 „Бяла север“, водят до неправомерно урбанизиране и

застрояване на черноморското крайбрежие на община Бяла и в частност на територията зад плаж „Бяла – Карадере“ и по още една причина. По информация от МРРБ, тяхно писмо с изх. №92-00-379/16.01.2015г. до Гражданска инициатива „Да спасим Карадере“, Община Бяла е внесла в МРРБ за одобрение планово задание за разработване на общ устройствен план на община Бяла, одобрен с решение № 49-267/13.02.2014г. на Общински съвет – Бяла, с което ОС Бяла дава и съгласие за изработване на нов проект на ОУП на общината. Съгласно изложението на самото планово задание „До момента за територията на общината няма изготвян ОУП. Устройственото планиране от високо ниво се е извършвало на база изменение на Териториален устройствен план“. „За общинския център – град Бяла има действаща кадастрална карта (КК) на цялото землище, която е изходна основа за изработване на ОУП. За останалите населени места кадастралната информация за територията извън строителните граници се поддържа като КВС и данните от тях, до влизане в сила на КК за съответните землища, представляват задължителна изходна основа за изработване на устройствените планове“. Донякъде некоректно плановете задание заявява също „Характерно за изменението на ТУП на община Бяла, е че в него са заложени елементи от нормативните обем и съдържание на ОУП, като са определени граници на видовете устройствени зони с конкретни гранични норми за застрояване на териториите, и на практика той до настоящия момент играе ролята предвидена в закона за ОУП. На база ТУП на община Бяла, за територията извън строителните граници на населените места, от своя страна са разработени и влязли в сила няколко Подробни устройствени плана (ПУП), обхващащи по големи части от територията и включващи я в строителните граници съответно на град Бяла, с.Самотино, с.Дюлино, с.Попович, с.Горица, с.Господиново, по границите на предвидените зони в ТУП.“ Като в последствие става ясно от изложението, че законното включване на новоурбанизираните с ПУП територии в строителните граници на населените места трябва да се случи с новия ОУП и проекта за него трябва да съобрази това. Плановете задание за изработване на проект на ОУП възлага на бъдещия изпълнител да включи в проекта на нов ОУП като заварено положение устройствените предвиждания на следните подробни устройствени планове извън населените места:

„Списък с действащите планове

за включване в строителните граници на населените места

ЗЕМЛИЩЕ НАНАСЕЛЕНО МЯСТО	Номер, дата на акта за одобряване
<u>ЗО "БЯЛА СЕВЕР", гр. Бяла</u>	Решение на ОбС-гр.Бяла № 26-311/10.02.2005 г.,
<u>ЗВКО "ЧАЙКА", гр. Бяла</u>	Решение на ОбС-гр.Бяла № 4 – 39/21.12.2003 г., влязло в сила на 02.02.2004 г.
<u>ЗВКО "СТОЯН КУРУ", гр.Бяла</u>	Решение на ОбС-гр.Бяла № 42 - 639/30.06.2006 г., влязло в сила на 14.08.2006 г.
<u>ЗВКО "АЯН ПЛАЙ", гр.Бяла</u>	Решение на ОбС-гр.Бяла № 42 -640/30:06.2006 г., влязло в сила на 14.08.2006 г.
<u>ЗО "ЛУНА", гр.Бяла</u>	Решение на ОбС-гр.Бяла №3 - 26/09.12.2003 f., влязло в сила на 26.01.2004 г.
<u>ЖЗ "БЯЛА РЕКА", гр.Бяла</u>	Решение на ОбС-гр.Бяла № 38 -53.3/30.01.2006 г., влязло в сила на 13.03.2006 г.
<u>ЖЗ "АЯН ПЛАЙ И АЛЕФКА", гр.Бяла</u>	Решение на ОбС гр.Бяла № 42 - 641/30.06.2006 г., влязло в сила на 14.08.2006 г.
<u>м. "НИКОЛАК ЛИМОР", гр.Бяла</u>	Решение на ОбС-гр.Бяла № 32 - 439/26.07.2005 г., влязло в сила на 01.09.2005 г.
<u>м. "ШЕРГУРНА", гр.Бяла</u>	Заповед № 272/19.06.2007 г. на Кмета на Община Бяла, влязло в сила на 06.07.2007 г.
<u>м. "МЕЗАРЛЪКА" - II част, с.Попович</u>	Решение на ОбС-гр.Бяла 16- 189/26.06.2008 г.
<u>м. "ЧИТАК/ЧАИР/КОПЧАЛ", с.Попович за имоти № 00302:</u>	

№ 003024, № 003194 - Заповед № 546/22.05.2008 г. на Кмета в Община Бяла, влязло в сила на 30.06.2008 г.

м. "ЧАВДАР ТАРЛА", с.Дюлино - Заповед № 51/09.02.2007 г. н Кмета на Община Бяла, влязло в сила на 09.03.2007 г.

ЗВКО "САМОТИНО" - Заповед №195/13.05.200 г. на Кмета на Община Бяла, влязло в сила на 30.05.2005 г.

ЗВКО "САМОТИНО" - II част, с.Самотино - Заповед Л 698/27.12.2005 г. на Кмета на Община Бяла

ЗВО "КРАЙ СЕЛО", с.Самотино - Решение на ОбС-гр.Бяла № 28-297/11.12.2008 г., влязло в сила на 13.02.2009 г.

м. "ТУРТА", гр.Бяла - Заповед № 77/26.02.2007 г. на Кмета на Община Бяла, влязло в сила на 22.03.2007 г.

м. "ГЛИКО" - I част, гр.Бяла - Решение на ОбС-гр.Бяла № 30 -409/25.05.2005 г., влязло в сила на 04.07.2005 г.

м. "ГЛИКО" - II част, гр.Бяла - Решение на ОбС-гр.Бяла № 57-852/07.06.2007 г.

м. "ЙОРДАНОВА МЕЛНИЦА" И "КОКИНО ХОМА", гр.Бяла - Решение на ОбС-гр.Бяла № 67 - 990/04.10.2007 г., влязло в сила на 12.12.2007 г.

м. "КРЪСТОПЪТ", гр.Бяла - Решение на ОбС-гр.Бяла № 67 -989/04.10.2007 г., влязло в сила на 12.12.2007 г.

м. "ФРАПСАКИ", гр.Бяла за имоти № 143001 и № 000009 -

Заповед № 339/28.03.2008 г. на Кмета на Община Бяла, влязло в сила на 14.04.2008 г.

м. "РАХИЦА", с.Горица - Решение на ОбС-гр.Бяла № 57 -851/07.06.2007 г., влязло в сила на 13.08.2007 г.

м. "СВЕТЕРИЦА" -I част, с.Горица - Заповед № 650/17.10.2007 г, влязло в сила на 14.12.2007 г.

м. "СВЕТЕРИЦА" - II част, с.Горица - Решение на ОбС-гр.Бяла № 28 - 298/11.12.2008 г., влязло в сила на 16.02.2009 г.

м. "ЧУКАНА", с.Горица - Заповед № 651/17.10.2007 г., влязло в сила на 14.12.2007 г.

м. "ПАРЦЕЛИТЕ" и "СТАРА МАХАЛА", с.Господиново -

Решение на ОбС-гр.Бяла 13 - 154/29.04.2008 г., влязло в сила на 25.06.2008 г.

м. "АКЧА АЧ", с.Господиново - Решение на ОбС-гр.Бяла № 35 - 358 от 16.04.2009 г., влязло в сила на 08.07.2009 г.

м. "МЕЗАРЛЪКА" - I част, с.Попович - Решение на ОбС-гр.Бяла № 16 - 188/26.06.2008 г., влязло в сила на 03.09.2008 г. "

Съгласно разпоредбата на чл. 103а от ЗУТ, изречение първо, „В проекта за общ устройствен план се съобразяват предвижданията на заварените подробни устройствени планове, одобрени до датата на издаването на разрешенията по чл. 124.“. Това означава, че устройственото планиране на всички заварени ПУП ще влезе априори в проекта на ОУП като трайно установено устройствено положение на територията без значение техните пороци. Така чрез ОУП ще бъде узаконено и закрепено в правното пространство устройственото планиране на община Бяла извършено без съгласуване с компетентния орган по ЗООС и ЗБР, съответно без екологична оценка и оценка за съвместимост или преценка за необходимостта от извършването им. От изброените в плановото задание подробни устройствени планове за новоурбанизирани територии следва да се извадят тези одобрени без ЕО и едва след законосъобразното им изменение да бъдат включвани в заданието за ОУП. Компетентните органи следва да се възползват от правната възможност предоставена в чл. 103а, изречение второ, от ЗУТ и да пристъпят първо към екологична оценка на тези ПУП. „Чл. 103а. (1) Промяна на предназначението, начина и характера на застрояване на поземлените имоти, за които е налице одобрен подробен устройствен план, се допуска само за изграждането на обекти - публична

държавна собственост или публична общинска собственост, както и с цел защита на обществени интереси - опазване на околната среда и на човешкото здраве, опазване на земеделски, горски и защитени територии и защитени зони.“. В никакъв случай МРРБ не бива да одобрява плановото задание за ОУП на община Бяла в този му вид и да издава заповед за възлагане на изработването на проект на ОУП по това задание, тъй като то включва и чрез него ще се узаконят и закрепят подробни устройствени планове, одобрени без да е преценено въздействието им върху околната среда и биоразнообразието, включително по отношение на опазването на двете защитени зони от европейската екологична мрежа, които засягат. Община Бяла трябва да спре с опитите си да наложи незаконосъобразното устройствено планиране, което е извършила и да предприеме действия по чл. 134, ал. 2, т. 5, от ЗУТ, за изменение на онези ПУП, при чието одобрение е допуснала закононарушения.

МОСВ следва да спре действието с принудителна административна мярка на ИОУП 2004 и ПУП ПР ЗО „Бяла север“, както и на останалите ПУП, приети в нарушение на ЗООС и/или ЗБР, до одобряването по реда на ЗУТ на нови или изменението на сегашните, при влязло в сила произнасяне на компетентен по ЗООС и ЗБР орган, на основание чл.158 т.4 от ЗООС и чл.121 от ЗБР, така както е задължена по силата на чл.4, ал.1 от Конституцията и посочените разпоредби на ЗООС и ЗБР.

МРРБ трябва да върне плановото задание за изработване на ОУП на община Бяла на Община Бяла с предписание за отстраняване на допуснатите закононарушения по отношение на подробните устройствени планове, които отразява.

МЗХ трябва да предприеме действия за отмяна на онези решения за промяна на предназначението на земеделските земи и горските територии, които са приети на незаконосъобразно основание – ПУП без ЕО. Още повече, че за земеделските земи тези решения са приети в нарушение на Закона за опазване на земеделските земи, чл. 21 и чл. 22, ал. 2.

Към настоящия момент не са видни действия на компетентните органи в тази посока, въпреки множеството писма до тях от Гражданска инициатива „Да спасим Карадере“ през последните 2 години. А специално по отношение на територията зад плаж „Бяла – Карадере“ намеренията на Община Бяла за нейното застрояване са последователни и очевидни, включително и от заложеното от тях в заданието за изработване на ОУП на общината: залагане на ПУП „Бяла север“ за съобразяване в ОУП, заложеното развитие на пътищата – „при разработването на ОУП следва да се конкретизират, проучат и анализират, следните посоки на развитие на пътната инфраструктура на ниво общински пътища: четвъртокласен път IV-90037, с който се предвижда крайбрежна връзка на град Бяла, местностите “Бяла река”, “Кара дере” и с. Шкорпиловци на територията на община Долни Чифлик, с цел по-бързото развитие на туристическия сектор в териториите край Черно море и за възможност за урбанизирането на района.“, както и като цяло застрояването на черноморското крайбрежие – „С оглед на инвестиционния интерес към територията на общината, особено в частта в близост до морето авторския колектив следва да анализира възможностите за изграждане на допълнителни урбанизирани територии – вилни зони, туристически селища, промишлени зони. С оглед на тези възможности, следва да се проучи нуждата от териториален ресурс за осъществяването на подобни инициативи, както и за инфраструктурното обезпечаване, което те изискват.“.