



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ  
ЕВРОПЕЙСКИ  
СОЦИАЛЕН ФОНД



## КАЗУС

### ТЕМА 7:

#### **„ОГРАНИЧИТЕЛНИ ИЗИСКВАНИЯ НА СПЕЦИАЛИЗИРАНОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО ПРИ РАЗРЕШАВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО -ЗАКОН ЗА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО, ЗАКОН ЗА ОПАЗВАНЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ, ЗАКОН ЗА ОПАЗВАНЕ НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ДР.”**

Главният архитект на община издава Разрешение за строеж № 1 от 01.01.2020 г. за *„Едноетажна селскостопанска постройка за съхранение на селскостопанска продукция и инвентар“* с площ от 20 кв. м. в земеделска земя /ПИ №1-нива с площ 1 дка/ по реда на Наредба № 19 от 25.10.2012 г. за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им и на основание чл. 12, ал. 3 и чл. 147, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от ЗУТ. Разрешението за строеж влиза в сила на 15.01.2020 г., но възложителя закупува съседния ПИ №2 на ПИ №1 и ги обединява в ПИ №3 с обща площ от 2 декара. Той решава, че може да изгради по-голяма постройка и с конструктивно становище депозира заявление за издаване на разрешение за строеж за 40 кв. м., като прилага декларация, с която заявява, че строежа по Разрешение за строеж №1 не е започнат и няма да го реализира. По това искане главният архитект издава Разрешение за строеж №2 от 01.07.2020 г. с което постройката от 20 кв. м. /по РС№1/ се разширява на 40 кв. м.

#### **Въпрос:**

1. На какво основание началника на ДНСК отменя издаденото Разрешение за строеж №2?
2. Как ще изглежда казуса при действащата разпоредба на чл. 147, ал. 1, т. 1 от ЗУТ?

#### **Необходими нормативи:**

**Чл. 147.** (Изм. - ДВ, бр. 41 от 2019 г., в сила от 21.05.2019 г.) (1) Не се изисква одобряване на инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж за:

1. стопански постройки със селскостопанско предназначение и строежите от допълващото застрояване по чл. 44 и по чл. 46, ал. 1;

**Чл. 147. (1)** (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Не се изисква одобряване на инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж за:

[www.euifunds.bg](http://www.euifunds.bg)

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-S02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ  
ЕВРОПЕЙСКИ  
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА  
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 25 от 2019 г., изм. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) постройките на допълващото застрояване, с изключение на постройките, предназначени за производство, обществено обслужване или търговия и постройките по чл. 151, ал. 1;

**Чл. 46, ал. 1** - В селата могат да се изграждат постройките на допълващо застрояване със селскостопанско предназначение от всякакъв вид.

**Чл. 156, ал. 8 от ЗУТ** - Влезлите в сила разрешения за строеж не подлежат на отмяна.

### **Наредба № 19 от 25.10.2012 г. за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им**

**Чл. 2.** (1) Без промяна на предназначението на земеделските земи в тях се разрешава застрояване с обекти, свързано с ползването им, чиито функции са съвместими с предназначението на земята, както следва:

1. при имоти с площ до 10 дка - на едноетажни селскостопански постройките за съхранение на селскостопанска продукция и инвентар, в това число и помещение за обитаване в тях;

2. при имоти с площ над 10 дка - на селскостопански сгради, постройките и съоръжения за съхранение на растителна и животинска продукция и отглеждане на животни съгласно приложението, включително инженерни мрежи и съоръжения за благоустрояване на имотите и на помещения за обитаване от домакинствата на собствениците на земята и/или на лицата, които произвеждат селскостопанска продукция от съответните земеделски земи.

(2) Сградите и постройките по ал. 1 се разполагат в част от имота, предназначена за застрояване и определена с виза за проектиране в случаите на т. 1 или с подробен устройствен план (ПУП) - план за застрояване (ПЗ), в случаите на т. 2.

**Чл. 5.** Определянето на допустимото застрояване по реда на чл. 4, ал. 1 включва:

1. установяване на частта от имота, в която може да се застроява;
2. определяне на пределно допустимите плътност и интензивност на застрояване, височина, начин на застрояване и линии на застрояване;
3. определяне на предназначението на строежите и архитектурно-строителните, санитарно-хигиенните, екологичните и противопожарните изисквания към тях.

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ  
ЕВРОПЕЙСКИ  
СОЦИАЛЕН ФОНД



**Чл. 7.** (1) Площта за застрояване по чл. 5, т. 1 може да достига до 10 на сто от общата площ на имота/имотите, собственост на физическото или юридическото лице в границите на едно землище. Площта на застрояване се обособява в определен с подробен устройствен план имот. За новообразувания имот се дава идентификатор по реда на чл. 26, ал. 3 от Закон за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).

(2) При застрояване на поземления имот по ал. 1 се спазват следните норми:

1. плътност на застрояване - до 20 %;
2. интензивност на застрояване - до 0.4.

(3) Застроената площ на помещенията за обитаване от домакинствата на собствениците на земята и/или на лицата, които произвеждат селскостопанска продукция от съответните земеделски земи, не може да надвишава 10 % от сумарната застроена площ на стопанските сгради и постройки, но не повече от общо 200 кв. м.

**Чл. 13.** Разрешение за строеж се издава от главния архитект на общината въз основа на писмено искане на собственика, към което се прилагат следните документи:

1. документ за собственост на поземления имот;
2. влязъл в сила подробен устройствен план или виза за проектиране;
3. инвестиционен проект съгласно разпоредбите на чл. 144, ал. 1, т. 3 ЗУТ;
4. разрешения за право на водоползване, електрозахранване, включване на отпадъчните води в съответния водоприемник, както и съответните заключения и оценка от органите на околната среда, здравен контрол, санитарния контрол, противопожарната охрана, когато такива се изискват по действащото законодателство в зависимост от предназначението на съответния строеж.

### **Отговор:**

Влезлите в сила разрешения за строеж не подлежат на отмяна. С едностранен акт /декларация на възложителя/ не спира действието на РС№1! Въпреки практиката на много общини, разрешенията за строеж за „**Едноетажна селскостопанска постройка за съхранение на селскостопанска продукция и инвентар**“ в земеделски земи не се издават на основание чл. 147, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от ЗУТ – това е разпоредба допускаща да се издаде разрешение за строеж с конструктивно становище за селскостопански постройки и постройки на допълващо застрояване със селскостопанско предназначение от всякакъв вид, но в селата, т.е. в урбанизираната територия, а не в земеделската!

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 от Наредба № 19 от 25.10.2012 г. за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им, разрешение

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ  
ЕВРОПЕЙСКИ  
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА  
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

за строеж се издава от главния архитект на общината въз основа на **инвестиционен проект съгласно разпоредбите на чл. 144, ал. 1, т. 3 ЗУТ!** При издаването на РС1 и РС2 инвестиционни проекти липсват! В случай, че издаването на РС1 е било въз основа на одобрен инвестиционен проект, то в последствие би могло да се процедира промяна на проекта по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ и да се увеличи площта на постройката, след влизане в сила на заповед за допълване на РС1.

Въпреки горепосочените нарушения, РС е отменено, заради надвишена застроена площ! В действителност началника на РДНСК е сумирал застроената площ по двете разрешения за строеж, като не се е съобразил, че 20-те кв. м. попада в новата плащ на постройката от 40 кв. м.

След измененията на чл. 147, ал. 1, т. 1 от ЗУТ от 2021 г. няма как да се „измъкваме“ с разрешение за строеж без инвестиционен проект за стопански постройки, предвид че е отпаднал текста „*стопански постройки със селскостопанско предназначение*“ и чл. 44 от ЗУТ.

Изменението на ЗУТ променя текста на чл. 144, ал. 1, т. 3 и той не е: „*две копия от инвестиционния проект в обхват и съдържание, определени с наредбата по чл. 139, ал. 5 на хартиен и електронен носител, като форматът на записа на цифровите копия на инвестиционните проекти и на документите и данните към тях се определят с наредбата по чл. 139, ал. 5*“, но правилното е да се изисква инвестиционен проект по ЗУТ!

**Казусът при действащата разпоредба на чл. 147 не трябва да се повтори!**

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-S02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.