



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ  
ЕВРОПЕЙСКИ  
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА  
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

## КАЗУСИ

### ТЕМА 5:

### **„ОБЩИТЕ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ НА ОБЩИНИТЕ (ОУПО) И ПОДРОБНИТЕ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ (ПУП) КАТО ИНСТРУМЕНТИ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩИНСКИТЕ ПОЛИТИКИ. СЪЗДАВАНЕ, СЪГЛАСУВАНЕ, ОБЯВЯВАНЕ, ОДОБРЯВАНЕ И ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП И ПУП”**

На 10 януари 2018 г. с решение на Общинския съвет на община А. е стартирала процедура за изработване на изработване на общ устройствен план за цялата територия на общината. На 4 март същата година, инвеститор - собственик на УПИ в едно от населените места на общината внася искане за допускане изработване на изменение на ПУП за имота, чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ.

#### ***Въпрос:***

Възможно ли е осъществяване на исканата от собственика на УПИ процедура? Ако е възможно осъществяване на исканата процедура, по какъв ред и при какви условия следва да стане това?

#### ***Отговор:***

Възможно е съгласно чл. 133, ал. 7 и ал. 8 от ЗУТ:

**Чл. 133, ал. 7** от ЗУТ (Нова - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г., изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г.) В процеса на изработване на нов общ устройствен план или на изменение на действащ общ устройствен план, **след разглеждането на проекта от експертния съвет** към органа, компетентен да одобри плана, може да се допуска създаване на нови и изменение на действащи подробни устройствени планове в случаите, когато:

1. проектът на новия подробен устройствен план отговаря на предвижданията на проекта за изменение или на проекта за нов общ устройствен план;
2. проектът за изменение на действащия подробен устройствен план отговаря на предвижданията на проекта за изменение или на проекта за нов общ устройствен план.

**Чл. 133, ал. 8** от ЗУТ (Нова - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г., изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., изм. - ДВ, бр. 1 от 2019 г., в сила от 01.01.2019 г.) В случаите по ал. 7 изработване на проект за нов подробен устройствен план или на

[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.*



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ  
ЕВРОПЕЙСКИ  
СОЦИАЛЕН ФОНД



проект за изменение на подробния устройствен план се разрешава от органа, компетентен да одобри проекта на общ устройствен план или на изменение на действащ общ устройствен план, а за Столична община - от общинския съвет.

**Чл. 134, ал. 1 от ЗУТ** (1) Влезлите в сила общи устройствени планове могат да се изменят, когато:

1. (изм. -ДВ, бр. 25 от 2019 г.) **настъпят съществени промени в общественоекономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът.**

**Чл. 134, ал. 3 от ЗУТ** (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., доп. - ДВ, бр. 1 от 2019 г., в сила от 01.01.2019 г.) Когато изменението на подробния устройствен план налага и изменение на действащ общ устройствен план, първо се изменя общият устройствен план. Органът по чл. 124, **който разрешава изработването на проекта за изменение на общия устройствен план, може да допусне двата плана да се изменят едновременно при условията и по реда за съответния план**, предвидени в закона, като изменението на подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на общия устройствен план, с изключение на случаите по чл. 124а, ал. 9.

---

*Казусът е по тема кога не е необходимо да се процедира изменение на ПУП*

А.А. и Б.Б. притежават съседни УПИ, находящи се в строителните граници на град А. Съгласно действащия ПУП за имотите им е предвидено свързано застрояване. Единият от собствениците решава да строи свободностояща сграда.

**Въпроси:**

1. Необходимо ли е процедиране на ПУП - за промяна на начин на застрояване. Възможно ли е промяна на начина на застрояване, при положение, че ПУП предвижда свързано застрояване?

2. По какъв път ще се осъществи промяната на начина на застрояване и кой е компетентният административен орган по ЗУТ?

**Отговор:**

**Не е необходимо изменение на действащия ПУП:**

**Чл. 134. ал. 6 (Предишна ал. 5, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) от ЗУТ** Когато при прилагане на действащи подробни устройствени планове се променят само разположението и конфигурацията на предвидените сгради, в т.ч. при пристрояване и надстрояване на съществуващи сгради, без да се променят начинът и характерът на застрояването и правилата и нормативите за съответната устройствена зона, не е

[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.*



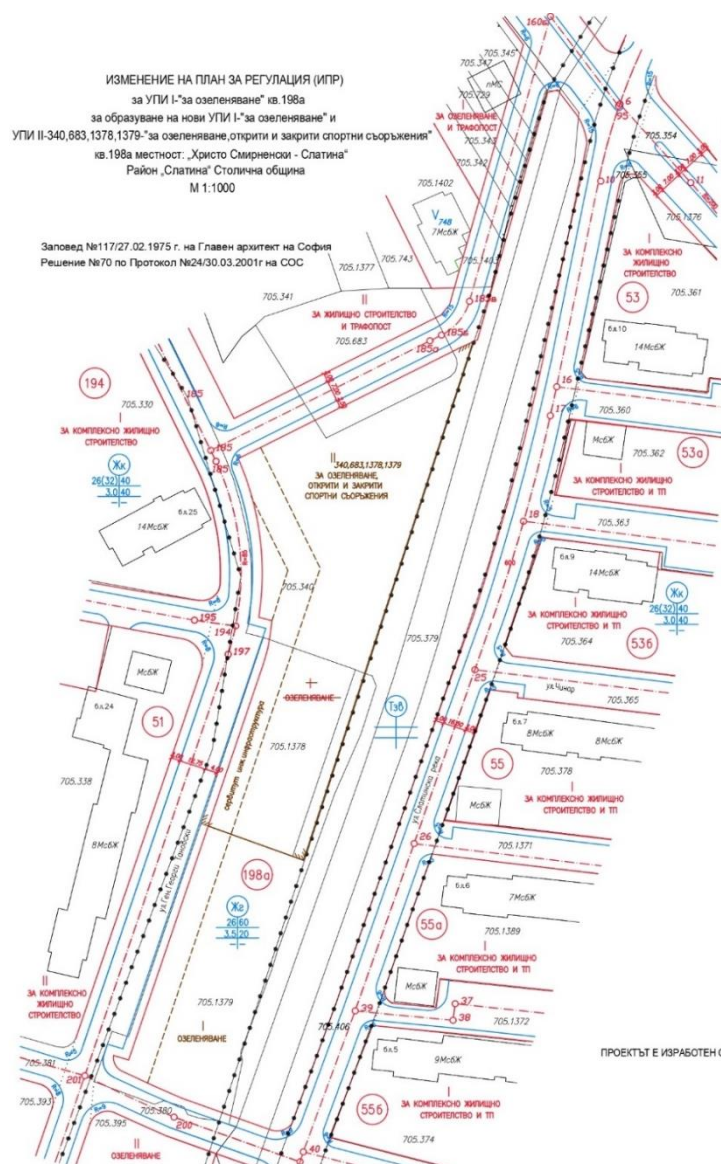
ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ  
ЕВРОПЕЙСКИ  
СОЦИАЛЕН ФОНД



необходимо да се изменят тези планове. В тези случаи конкретното застрояване се определя с виза по чл. 140.

**Чл. 134. ал. 7** (Нова - ДВ, бр. 101 от 2015 г.) от ЗУТ по реда на ал. 6 може да се промени начинът на застрояване само между два урегулирани поземлени имота за ниско застрояване при спазване на останалите изисквания и при наличие на нотариално заверено писмено съгласие на собствениците на двата имота. В този случай не е необходимо визата за проектиране да се съобщава на заинтересуваните лица. Допуснатото застрояване се отразява служебно в действащия подробен устройствен план.

### *Казусът е по тема изменение на ПУП на терени за озеленяване*



[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.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ  
ЕВРОПЕЙСКИ  
СОЦИАЛЕН ФОНД



УПИ I от кв. 198 е общинска собственост и съгласно действащия ПУП е с отреждане - „за озеленяване”. С цел изграждане на спортен център е необходимо е промяна на предназначението - „за озеленяване и открити и закрити спортни съоръжения“.

**Въпроси:**

1. Допустима ли е процедурата?
2. Кой е компетентния административен орган по ЗУТ за допускане и одобряване на проекта за ИПРЗ за УПИ I - „за озеленяване” от кв. 198?
3. Кой са заинтересованите лица, които могат да обжалват акта, с който се допуска тази промяна?

**Отговори:**

1. Да, процедурата е допустима.
2. Компетентния административен орган по ЗУТ за допускане и одобряване на проекта за ИПРЗ за УПИ I - „за озеленяване” от кв. 198 е Кмета на общината или упълномощено от него лице - Главния архитект на общината.
3. Заинтересованите лица, които могат да обжалват акта, с който се допуска тази промяна са собствениците на съседните УПИ, в конкретния случай общината.

[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.