



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на регионалното развитие и благоустройството
ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ

Изх.№ СТ-299-00-984
22-02-2022

ДО
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО
РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
/на Ваш № V8-287/09.02.2022г./

Относно: Запитване от г-н Костадин Стойчев, от гр. Пловдив.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В Дирекция за национален строителен контрол /ДНСК/, под № V8-287/09.02.2022г. на Министерство на регионалното развитие и благоустройството, е постъпило с вх.№ СТ-299-01-895/09.02.2022г. запитване от г-н Костадин Стойчев, относно допускане на застрояване в урегулиран поземлен имот /УПИ/, разположен извън границите на урбанизираните територии, с предназначение: „За стопански двор“ и издаване на разрешение за строеж за съоръжения по смисъла на чл.147, ал.1, т.14 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Във връзка с горното, изразяваме следното принципно становище по поставените въпроси:

Въпрос 3: Когато сградите и съоръженията, изградени от трудовокооперативните земеделски стопанства, земеделските кооперации и организациите, прекратени по реда на §12 от преходните и заключителните разпоредби /ПЗР/ на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ са изградени върху земеделски земи извън строителните граници на населени места или селищни образувания, определени със застроителен и регулационен план или околоръстен полигон преди влизането в сила на отменения Закон за опазване на обработваемата земя и пасищата от 1973 г., се счита, че предназначението на земята е променено и процедурата за промяна на предназначението по реда на Закона за опазване на земеделските земи /ЗОЗЗ/ не се провежда (чл.50 от ПП на ЗОЗЗ).

За териториите, застроени със сгради и съоръжения от имуществото на организациите по §12 от ПЗР на ЗСПЗЗ и разположени извън границите на урбанизираните територии, се изработват планове на новообразуваните имоти, с които се определят застроените и прилежащите площи към сградите и съоръженията съгласно Наредба № 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и хигиенните и противопожарните норми (чл. 45, ал.3 от ПП на ЗСПЗЗ).

За устройството на териториите по чл.45, ал.3 от ПП на ЗСПЗЗ се възлагат, изработват и одобряват подробни устройствени планове /ПУП/ по реда на ЗУТ след придобиване на собствеността върху сградите, съоръженията и прилежащите им площи. (чл.45, ал.8 от ПП на ЗСПЗЗ).

С ПУП на новообразуваните поземлени имоти са определени конкретното предназначение и параметрите на застрояване на всеки поземлен имот.

Съгласно чл.140, ал.3 от ЗУТ, за строежите по чл.59, ал.1 от ЗУТ: *„Извън границите на урбанизираните територии застрояване се допуска при спазване на предвижданията на действащ общ устройствен план за територията на общината или за част от нея, и въз основа на действащ план за застрояване за поземлен имот или за група поземлени имоти...“*, издаването на виза е задължително. Визата за проектиране се съобщава на заинтересуваните лица по чл.131 от ЗУТ с изключение на случаите, когато са представени декларации за съгласието им с нотариална заверка на подписите или заинтересувани лица са само лицата, по чиято инициатива се издава визата.

Въпрос 1: Допустимото застрояване в поземлени имоти с предназначение: „За стопански двор“ се определя с визата за проектиране и е в правомощията на главния архитект на общината по местонахождението на недвижимия имот, като обикновено включва: селскостопански сгради, постройки и съоръжения за съхранение на растителна и животинска продукция и отглеждане на животни, сгради за селскостопански машини и др.

Въпрос 2: Действащите подробни устройствени планове не е необходимо да се изменят, както и да се одобряват инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж за строежите попадащи в хипотезата на чл.147, ал.1, т.14 от ЗУТ, представляващи монтаж на инсталации за производство на електрическа енергия, топлинна енергия и/или енергия за охлаждане от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 1 MW, включително към съществуващите сгради в урбанизираните територии, в т.ч. върху покривните и фасадните им конструкции и в прилежащите им поземлени имоти.

В тези случаи, разрешение за строеж се издава само въз основа на искането за разрешение и документ за собственост, за учредено право на строеж или за право да се строи в чужд имот по силата на специален закон. В разрешението за строеж се вписват видовете строителни и монтажни работи, които ще бъдат изпълнени. За постройки и съоръжения по чл.147, ал.1 от ЗУТ към разрешението за строеж се прилага ситуационна скица с обозначени линии на застрояване, разстояния и височини (чл.153, ал.1 от ЗУТ).

Строежите по чл.147, ал.1, т.14 от ЗУТ са шеста категория и не подлежат на въвеждане в експлоатация.

С уважение,

.....
ИНЖ. ЛИЛЯНА ПЕТРОВА

Началник на ДНСК

