

## СЪЗДАВАНЕ, ОДОБРЯВАНЕ И ИЗМЕНЕНИЯ НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ПЛАНОВЕ

Боян Т. Георгиев  
Бургаски свободен университет

## CREATION, MODIFICATION AND APPROVAL OF THE GENERAL AND DETAILED LAND DEVELOPMENT PLANS

Doc. Boyan Georgiev, Phd  
Burgas Free University

***Анотация:** Процедурите по създаване, изменение и одобрение на Общите и Подробните устройствени планове са типични административни процедури, проява на позитивния административен процес. Те са подробно уредени в ЗУТ със субсидиарното приложение на АПК. Производствата се ръководят от типични административни органи, каквито са министрите, областните управители и кметовете, както и от нетипични административни органи, изпълняващи административни функции, каквито са общинските съвети.*

***Ключови думи:** устройствено планиране, общи устройствени планове, подробни устройствени планове, административни процедури, обществен интерес.*

***Abstract:** The procedures on creation, modification and approval of the General and Detailed land development plans are typical administrative procedures and they are a manifestation of the positive administrative process. They are regularized in detail in the Law of Land Planning by subsidiary appliance of the Code of Administrative procedures. Studying and building of the development plans and its organization conception choice are managed by typical administrative organs such as the ministers, governors, mayors and the untypical administrative organs which implement such as municipality councils.*

***Key words:** land planning, General land development plans, Detailed land development plans, administrative procedures, public interest.*

Процедурите по създаване, изменение и одобрение на Общите и Подробните устройствени планове са типични административни процедури, проява на позитивния административен процес. Става дума за процедури, чието спазване е гаранция за законността на плановете и могат да доведат до тяхното влизане в сила и изпълнение. Те са подробно уредени в Закона за устройство на територията със субсидиарното приложение на Административнопроцесуалния кодекс. Тези производства следва да се провеждат при спазване на принципите на публичност и състезателност в цялата дейност по градоустройственото планиране на населените места. Проучването и проектирането на устройствени планове, както и изборът на устройствена концепция за тях, се възлагат по реда на Закона за обществените поръчки.

Производствата се ръководят от типични административни органи, каквито са министрите, областните управители и кметовете, както и от нетипични „администра-

тивни“ органи, изпълняващи административни функции, каквито са общинските съвети. Тези субекти възлагат изработването на плановете в зависимост от това какви нужди се задоволяват с тях. Всички устройствени планове се приемат и изменят след провеждане на обществено обсъждане. Заинтересувани лица в производството по одобряване на подробните устройствени планове и на техните изменения са собствениците, носителите на ограничени вещни права и концесионерите на имоти, които се засягат непосредствено от придвижданията на плана.

### **1. Създаване и одобряване на устройствени планове**

Устройствените планове се изработват в графичен и цифров вид. Форматът на записа в цифров вид и точността на устройствените планове се определят с наредба. Министърът на регионалното развитие и благоустройството съгласувано с министъра на околната среда и водите, министъра на културата и министъра на здравеопазването издава наредба за обема и съдържанието на устройствените планове. С наредбата се определят и задължителните изисквания към обема и съдържанието на устройствените планове, с които се предвижда изграждане на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, с оглед провеждане на регламентирани в закона публични процедури по съобщаване, съгласуване, обществено обсъждане и приемане съобразно Закона за защита на класифицираната информация.

Общинският съвет приема решение за изработване на проект за общ устройствен план по предложение на кмета на общината, придружено от задание на възложителя. Разрешение за изработване на проект за общ устройствен план на селищно образувание с национално значение и на общините по Закона за устройството на Черноморското крайбрежие се дава със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план се дава с решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината. По този ред се разрешава и изработването на проект за подробен устройствен план на селищно образувание с национално значение, както и на поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии. Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план на част от урбанизирана територия (с изключение на селищните образувания с национално значение) в обхват до един квартал, а в Столичната община и в градовете с районно деление – в обхват до три квартала, се дава със заповед на кмета на общината по предложение на главния архитект. Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план за изграждане на обекти с регионално значение или разположени на територията на повече от една община се дава със заповед на областния управител. Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план се дава със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството за: 1. обекти с обхват повече от една област; 2. обекти с национално значение и/или национални обекти; 3. републиканските пътища, железопътните магистрали и железопътните линии. Разрешение за изработване на подробни устройствени планове за територии, върху които се предвижда изграждане на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се дава със заповед на министъра на отбраната, на министъра на вътрешните работи или на председателя на Държавна агенция „Национална сигурност“. Изработването на проекта се възлага от министъра на отбраната, от министъра на вътрешните работи или от председателя на Държавна агенция „Национална сигурност“.

Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план може да се даде по искане и за сметка от заинтересувани лица – собственици на поземлени имо-

ти, концесионери, лица, които имат право да строят в чужд имот по силата на закон, или други лица, определени в закон. Исканията за издаване на разрешения се придружават от задание на възложителя. С разрешенията се определят обхватът, целите и задачите на проекта, видът подробен устройствен план, както и начинът на урегулиране на поземлените имоти. С разрешенията за изработване на проекти за ОУП и ПУП се одобряват заданията на възложителя.

Разрешенията се издават от министъра на регионалното развитие и благоустройство, областния управител и общинския съвет в едномесечен срок, а тези от кмета на общината – в 14-дневен срок от постъпване на искането за разрешение. За из-ра-ботване на проект за работен устройствен план по прилагането на действащ подробен устройствен план не е необходимо издаване на разрешение. Решенията и заповедите разрешаващи изработване на проекти за ОУП и ПУП не подлежат на оспорване. Отказите за издаване на разрешение за изработване на устройствен план се дават с мотивирано решение или заповед на компетентния орган в едномесечен срок от постъпване на искането. Отказите се съобщават по реда на Административно-процесуалния кодекс и могат да бъдат оспорвани.

Решенията на общинския съвет и заповедите на кмета на общината се разгласяват с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия – предмет на плана, и се публикуват на интернет страницата на общината и в един местен вестник. Заповедите на министъра на регионалното развитие и благоустройството и на областния управител се публикуват на интернет страницата на министерството или на областта и се изпращат на съответната община за разгласяване.

Проектите за устройствените планове се изработват въз основа на задание, включващо при необходимост опорен план, както и допълнителна информация, свързана с устройството на съответната територия, осигурена от общините, Агенцията по геодезия, картография и кадастър, централните и териториалните администрации и дружества, които изработват специализирани карти, регистри и информационни системи. Заданието, съставено от възложителя, обосновава необходимостта от изработването на плана и съдържа изисквания относно териториалния му обхват, сроковете и етапите за изработване. Заданието се придружава от необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия концепции и схеми за пространствено развитие и устройствени планове. Опорният план, който е неразделна част от заданието, се изработва в мащаба на съответния устройствен план и съдържа основни кадастрални и специализирани данни за територията. В проекта за подробен устройствен план се отразяват разрешените строежи по предходен подробен план, за които разрешенията за строеж не са загубили правно действие (пет годишен срок по чл. 67 от ЗС). Промяна в предвидено застрояване, за което има действащо разрешение за строеж, е допустима само със съгласие на възложителя на строежа.

За изработването на устройствените планове се ползват данни от топографските карти, кадастъра, нивелационните планове, специализираните карти и регистри и други в цифров и графичен вид, както и други данни от специализираните информационни системи на централни и териториални администрации и на дружества. Данните за местоположението, границите, размерите, трайното предназначение и начина на трайно ползване на поземлените имоти и сградите и съоръженията на техническата инфраструктура, в които има самостоятелни обекти, данните за държавните граници, границите на административно-териториалните и териториалните единици и границите на територии, обхващащи имоти с еднакво трайно предназначение, както

и данните за собствеността и ограничените вещни права, се извличат от кадастралната карта и имотния регистър. Данните за надземните мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, за транспортните съоръжения (железопътни линии, пътища, мостове, бродове, пристанища и други), за хидрографията, за растителната и почвената покривка, ландшафта и за релефа се извличат от топографските и специализираните карти и регистри. Данните за подземните сгради, за подземните мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, за защитените природни обекти, за обектите на културно-историческото наследство, както и други специфични данни за териториите се ползват от специализираните карти, регистри и информационни системи на централни и териториални администрации и на дружества. По искане на кмета на общината, на други ведомства или на заинтересуваните лица създаването на специализирани карти, регистри и информационни системи със специализирани данни по чл. 32, ал. 1 от Закона за кадастъра и имотния регистър може да се извършва едновременно със създаването на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Цялата посочена информация се предоставя задължително на съответната държавна или общинска администрация, или на други лица, имащи право да възлагат устройствени планове. При поискване информацията се предоставя в срок от 7 дни, като при отказ или закъснение се носи административнонаказателна отговорност. Юридическите и физическите лица, които осъществяват строителни работи, засягащи съдържанието на кадастралните планове, са длъжни незабавно след завършване на работите да предоставят на общинската администрация пълни и точни данни – схеми, скици, планове, чертежи и документи за собственост за извършеното ново строителство или преустройство. В случаите, когато се засяга съдържанието на кадастрален план, предаден на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, или на одобрена кадастрална карта, данните се предоставят на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

Във връзка с изработването на специализираните карти на подземни мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и на други подземни строежи общините и дружествата, които ги стопанисват и използват, са длъжни да оказват съдействие на съответните изпълнители на специализираните карти, като при поискване предават на изпълнителите пълни и точни схеми, скици, планове, чертежи и при необходимост - документи за собственост, както и да посочват и означават върху терена точното местоположение на наличните подземни мрежи, съоръжения и строежи, включително и на водовземните съоръжения за подземни води.

Като техническа основа на устройствените планове може да се съставя опорен план, който съдържа необходимите данни за съответната територия. Министърът на отбраната, министърът на вътрешните работи и председателят на Държавна агенция „Национална сигурност“ предоставят данни за наличие на нови специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, в едномесечен срок от въвеждането им в експлоатация на Агенцията по геодезия, картография и кадастър и на Министъра на регионалното развитие и благоустройство, областния управител и общинските съвети и кметовете на общини. Данните се предоставят в необходимия обем и по реда на Закона за защита на класифицираната информация.

Заданието за защитени територии за опазване на културното наследство се съгласува при условията и по реда на Закона за културното наследство. Заданието се внася и в Министерството на околната среда и водите или в съответната регионална инспекция по околната среда и водите за определяне на приложимите процедури по реда на глава шеста и глава седма, раздел I от Закона за опазване на околната среда и

чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие. Екологичната оценка е част от устройствения план. Устройствовите планове, преди да бъдат одобрени, се съгласуват със заинтересованите ведомства, а за населените места с историческо, археологическо, етнографско или архитектурно-музейно значение – с Националния институт за недвижимо културно наследство. Становищата, които се изразяват при това съгласуване, имат значение на мнения.

Проучването и проектирането на устройствени планове, както и изборът на устройствена концепция за тях, се възлагат по реда на Закона за обществените поръчки. Проучвателните и проектни работи за съставяне на устройствени планове се извършват в две фази – предварителен проект и окончателен проект. По преценка на възложителя може да се възложи отделно изработване на задание с опорен план, както и обединяване на фазите. Проучвателните и проектните работи за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии се извършват в следните фази: 1. предварителен проект, в който се изработват варианти на трасето; 2. окончателен проект – парцеларен план, по който се извършва отчуждаване. Специалистите, които извършват тази техническа работа (архитекти, инженери, техници, чертожници), трябва добре да познават съответните законови положения и практиката по тях в областта на териториалното и устройствено планиране.

Одобрените териториално-устройствени планове се съобщават на заинтересованите лица поначало чрез обнародване на решението за одобряването им в Държавен вестник. Ако това съобщаване не е направено, срокът за обжалване не тече, дори заинтересованият да е научил за акта по други пътища.

### **1.1. Общи устройствени планове**

Проектите за общи устройствени планове се публикуват в интернет страницата на съответната община и подлежат на обществено обсъждане преди внасянето им в експертните съвети по устройство на територията. Възложителят на проекта организира и провежда общественото обсъждане, като разгласява мястото, датата и часа на провеждане с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други предварително оповестени обществено достъпни места в съответната територия – предмет на плана, и се публикува на интернет страницата на възложителя и на общината, в един национален всекидневник и в един местен вестник. На общественото обсъждане се води писмен протокол, който се прилага към документацията за експертния съвет и за общинския съвет. В градовете с районно деление обществени обсъждания се организират задължително във всички райони. Обществено обсъждане се съвместява и е част от процедурата за провеждане на консултации по екологичната оценка и/или оценката за съвместимост, които възложителят на проекта организира и провежда по Закона за опазване на околната среда и/или Закона за биологичното разнообразие.

Член 37 от ППЗТСУ (отм.) определяше, че кметът на общината обявява изработения проект на ОУП с обявление в „Държавен вестник“ и го представя на разположение на заинтересованите ЮЛ и граждани за проучване и изразяване на становища в срок от един месец. Сега, според чл. 127, ал. 1 от ЗУТ не е ясно какъв е критерият за определяне на срок за обсъждане и кой точно определя този срок.

Възложителят съгласува проектите за общи устройствени планове със заинтересованите централни и териториални администрации, а при необходимост, и със специализираните контролни органи и експлоатационните дружества. Съгласуването се изразява в: 1. издаване на необходимите актове при условията, по реда и в сроковете,

определени в специален закон и 2. издаване на писмени становища и/или участие на представители на заинтересувани ведомства в заседанието на експертния съвет. Становищата, които се изразяват при това съгласуване, имат значение на мнения. Те не са задължителни за органа, който одобрява плана, но тази практика не е целесъобразна, защото това са становища, изготвени от квалифицирани органи и администрации.

Проектите за общи устройствени планове се приемат от общинския експертен съвет. По решение на общинския съвет проекти за общи устройствени планове на териториите с особена териториалноустройствена защита и за други общи устройствени планове могат да се внасят за приемане и от областния експертен съвет или от Националния експертен съвет по устройство на територията и регионална политика.

Общият устройствен план се одобрява от общинския съвет по доклад на кмета на общината. Решението на общинския съвет се изпраща в 7-дневен срок от приемането му на областния управител, който може в 14-дневен срок от получаването да върне незаконосъобразното решение за ново обсъждане или да го оспори пред съответния административен съд при условията и по реда на чл. 45 от Закона за местното самоуправление и местната администрация. Решението на общинския съвет се изпраща за обнародване в „Държавен вестник“, ако не е върнато за ново обсъждане или не е оспорено пред съответния административен съд, а ако е оспорено – след приключване на съдебното производство. Одобреният общ устройствен план се публикува в интернет страницата на съответната община. Обявлението се разгласява, като се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други предварително оповестени обществено достъпни места в съответната територия – предмет на плана, и се публикува на интернет страницата на общината и в поне един местен вестник. Общинският съвет осъществява контрол върху изпълнението на ОУП на общината. Кметът на общината представя за приемане от общинския съвет ежегоден доклад за изпълнението на общия устройствен план на общината, съответно на населеното място или селищното образувание, и прави предложения за изменение на плана, ако такова се налага.

Общ устройствен план за селищни образувания с национално значение се одобрява със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството след съгласуване с общинския съвет и приемане от Националния експертен съвет по устройство на територията, която се обнародва в „Държавен вестник“. Общите устройствени планове, одобрени от министъра на регионалното развитие и благоустройството, се публикуват в интернет страниците на Министерството на регионалното развитие и благоустройството и на съответната община.

Правилата и нормативите за устройството и застрояването на територията на Столичната община се определят с отделен закон. Нов общ устройствен план на Столичната община, както и изменения в действащия общ устройствен план се приемат от Министерския съвет по реда на този закон при спазване на правилата и нормативите за устройство и застрояване, определени със Закона за устройството и застрояването на Столичната община. Решението на Министерския съвет се обнародва в „Държавен вестник“.

## 1.2. Подробни устройствени планове

Проектът за подробен устройствен план се публикува на интернет страницата на съответната община. Разгласяването по този ред се извършва в 10-дневен срок от обнародването на обявлението. Когато проектът за подробен устройствен план е за част от населено място или селищно образувание в обхват до един квартал, както и за по-

землени имоти извън границите на населени места и селищни образувания, обявлението не се обнародва в „Държавен вестник“, а се съобщава на заинтересуваните лица в срок един месец от постъпването на проекта в общинската администрация. В едномесечен срок от обявлението или в 14-дневен срок от съобщението, в случаите, когато не се прави обявление, заинтересуваните лица могат да направят писмени възражения, предложения и искания по проекта за подробен устройствен план до общинската администрация, както и да получат информация от нея, за тези проекти, които не са приели. В едномесечен срок след изтичане на срока за изразяване на становища проектите заедно с постъпилите възражения, предложения и искания се приемат от общинския експертен съвет. В теорията е изказвано становище, че този срок винаги е бил инструктивен, което не прегражда възможността, предложения, възражения и искания по проекти да се правят и по-късно – до разглеждането им от съответните съвети, дори и пред самите органи, които ги одобряват. Въпросите свързани с устройственото планиране и развитие следва да се решават при най-широко обществено обсъждане.<sup>1</sup>

По преценка на главния архитект на общината, проектът за подробен устройствен план може да се разгледа от общинския експертен съвет преди съобщаването с оглед привеждането му в съответствие с нормативните изисквания, за което заинтересуваните лица се уведомяват писмено в 10-дневен срок от постъпването на проекта в общинската администрация. Разглеждането на проекта от общинския експертен съвет се извършва в срок до един месец от постъпването му в общинската администрация.

По решение на общинския съвет проекти за подробни устройствени планове на териториите с особена териториалноустройствена защита и за други подробни устройствени планове могат да се внасят за приемане и от областния експертен съвет или от Националния експертен съвет. Проектът за подробен устройствен план се разглежда от: 1. областния експертен съвет – за обекти с обхват повече от една община или за обекти с регионално значение; 2. националния експертен съвет по устройство на територията и регионална политика за: а) обекти с обхват повече от една област; б) обекти с национално значение и/или национални обекти; в) републиканските пътища, железопътните магистрали и железопътните линии.

Когато проектът за подробен устройствен план се върне за цялостно или частично преработване, предвидените по закона процедури се провеждат отново за частта от плана, която е преработена. По този начин се гарантират принципите на публичност и състезателност в цялата административна дейност по устройствено планиране на населените места. По неприетите възражения, предложения и искания по плана физическите и юридическите лица имат право да получат информация от общинската администрация. Това изискване се приема за особено съществено, като неспазването му следва да се квалифицира, като особено съществено нарушение на производствените правила, водещо дори и до нищожност. Така ще се засилят гаранциите за правата и правните интереси на гражданите и организациите и ще се стабилизира правната система в тази сфера на държавно управление.

Подробният устройствен план се одобрява с решение на общинския съвет по доклад на кмета на общината в едномесечен срок след приемането на проекта за подробен устройствен план от експертен съвет. Решението се изпраща в 7-дневен срок за обнародване в „Държавен вестник“. По този ред се одобряват и проектите за подробни устройствени планове на селищните образувания с национално значение и за ли-

<sup>1</sup> Вж. Сокеров Л., Е. Пенев, П. Константинов, Териториалноустройствено планиране и селищно изграждане, С., 1981, с. 146-148.

нейните обекти на техническата инфраструктура извън границите на населените места и селищните образувания. Подробният устройствен план в обхват до един квартал, а в Столичната община и в градовете с районно деление – в обхват до три квартала, както и за поземлени имоти извън границите на населени места и селищни образувания, включително за необходимите за тях елементи на техническата инфраструктура, се одобрява със заповед на кмета на общината в 14-дневен срок след приемането на проекта за подробен устройствен план от общинския експертен съвет. Заповедта се съобщава на заинтересуваните лица при условията и по реда на Административно-процесуалния кодекс. Подробният устройствен план се одобрява със заповед на областния управител или на министъра на регионалното развитие и благоустройството, в случаите когато те са одобрили и проектите за ПУП.

Заповедите се издават в едномесечен срок след приемането на проекта от съответния експертен съвет и в 7-дневен срок се изпращат за обнародване в „Държавен вестник“. Одобрените подробни устройствени планове се публикуват на интернет страницата на органа, който ги е одобрил, в тридневен срок от одобряването им. Заинтересувани лица в производството по одобряване на подробните устройствени планове и на техните изменения са собствениците, носителите на ограничени вещни права и концесионерите според данните от имотния регистър, а до неговото въвеждане – по данни от кадастралния регистър, когато недвижимите имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на плана. Непосредствено засегнати от предвижданията на подробния устройствен план недвижими имоти са: 1. имотите – предмет на самия план; 2. съседните имоти, когато се включват в свързано застрояване и/или се предвижда промяна в застрояването им; 3. съседните имоти, включително имотите през улица, когато се допускат намалени разстояния; 4. съседните имоти, когато се променя предназначението на имота – предмет на плана; 5. имотите, които попадат в сервитути, в защитени територии за опазване на културното наследство или в забранени, охранителни или защитни зони, включително такива за обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, за които с нормативен акт и/или със специфични правила и нормативи са въведени ограничения в режима на застрояване и ползване на поземления имот. Непосредствено засегнати от предвижданията на парцеларния план за елементите на техническата инфраструктура, обявени за обекти с национално значение, за национални обекти или за общински обекти от първостепенно значение, са поземлените имоти или частите от тях – предмет на самия план.

Решенията и заповедите за одобряване на подробните устройствени планове влизат в сила:

1. от датата на одобряването, когато не подлежат на обжалване;
2. след изтичането на срока за обжалване, ако не са били обжалвани;
3. от датата на потвърждаването им от съда.

Когато решението или заповедта за одобряване на подробен устройствен план са обжалвани, те влизат в сила по отношение на частта от плана, която е извън предмета на жалбите.

В процеса на изработване на подробни устройствени планове инвестиционно проектиране за нови строежи в поземлените имоти може да се разрешава въз основа на подробен устройствен план, който е извадка от изработвания проект за подробен устройствен план. Планът-извадка е подробен устройствен план за инвестиционно проектиране, който служи за нови строежи в поземлени имоти. Изработването на план-извадка се разрешава от органа, компетентен да одобри плана. Планът-извадка се съгласува от проектанта на подробния устройствен план. Изработването на плана-

извадка се допуска след приемане на предварителния проект за подробен устройствен план от съответния експертен съвет. По изключение със съгласие на органа, който назначава експертния съвет по устройство на територията, компетентен да приеме проекта за подробен устройствен план, изработването на плана-извадка може да се допусне и преди приемане на предварителен проект, когато уличната регулация не подлежи на значителни промени и в обхвата на плана-извадка има съществуващо застрояване, което предопределя начина на проектното застрояване. Когато планът-извадка изменя действащ подробен устройствен план, планът-извадка се изработва като проект за изменение на действащия план. Ако е необходим работен устройствен план, той се изработва и процедира заедно с плана-извадка. План-извадка не се изработва за части от територията, за които изработваният проект за подробен устройствен план не променя предвижданията на действащ подробен устройствен план. В тези случаи задължително се издава виза за проектиране.

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. Със заповед на органа, компетентен да одобри плана, се допуска изработване на проект за нов подробен устройствен план или на проект за изменение на подробния устройствен план.

## **2. Изменение на вече съществуващи устройствени планове**

Законодателят е предвидил и възможност влезлите в сила устройствени планове да могат съевременно да се привеждат в съответствие със съвременните обществено-икономически реалности и изисквания.

Влезлите в сила **общии устройствени планове** могат да се изменят, когато:

1. настъпят съществени промени в обществено-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът;
2. възникнат нови държавни или общински нужди за обекти – собственост на държавата, на общините или на експлоатационните дружества;
3. възникнат инвестиционни инициативи, които ще се реализират със средства, осигурени по международни договори или от държавния бюджет, както и от инвеститори, сертифицирани по реда на Закона за насърчаване на инвестициите;
4. отпадне необходимостта от изграждане на сгради, мрежи и съоръжения за специални нужди на избраната и сигурността на страната;
5. се констатира явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана.

Влезлите в сила **подробни устройствени планове** могат да се изменят и когато:

1. в пет годишен срок от влизане в сила на плана не е започнала процедурата за отчуждаване на урегулирани поземлени имоти, предвидени за обекти – публична собственост на държавата и общините;
2. при изменение на кадастрален план или при одобряване или изменение на кадастрална карта в урегулирана територия имотните граници на поземлените имоти не съвпадат с регулационните или е установена непълнота или грешка в кадастралната карта, използвана като основа за изработване на подробен устройствен план;

3. планът не осигурява възможност за застрояване по действащите устройствени правила и нормативи вследствие на установени геоложки и хидрогеоложки условия и за запазване на разкрити археологически, исторически и културни ценности;

4. планът съдържа явна фактическа грешка, която има значение за неговите предвиждания;

5. планът е одобрен при съществени закононарушения; на това основание не могат да се изменят планове, за които има влязло в сила решение на съд или когато планът е приложен;

6. има съгласие на всички пряко заинтересовани собственици на имоти, както и на носителите на ограничени вещни права върху тях и на концесионерите;

7. има предложение на съда по дела за делба на урегулирани поземлени имоти;

8. планът е одобрен без план-схеми по чл. 108, ал. 2 ЗУТ.

Тези изисквания се обобщават в две големи групи – основания, при които промяната се налага в обществен интерес и случаи, при които действащият устройствен план не осигурява възможност за целесъобразно застрояване по актуалните строителни правила, норми и нормативи във връзка с архитектурно-градоустройствените изисквания. Първата група решава въпроса за осъвременяването на териториално-устройствените планове. В тези случаи устройствените планове, макар да са съобразени със законните изисквания, не са издържани по същество, не решават правилно съответните въпроси и не удовлетворяват обществения интерес. Втората група се отнася до тези нередности допуснати в плана, които са пропуски и недостатъци на процедурите по самото му създаване и, които го опорочават по същество.

Когато изменението на подробния устройствен план налага и изменение на действащ общ устройствен план, първо се изменя общият устройствен план. Органът, 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.

Влезли в сила подробни устройствени планове не могат да се изменят с цел узаконяване на незаконно изградени строежи или промяна на предназначението на терени, определени с подробните устройствени планове за озеленени площи. 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 необходимо да се изменят тези планове. В тези случаи конкретното застрояване се определя с виза по чл. 140 от ЗУТ. Може да се промени само и начинът на застрояване 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. Идеята за стабилитет на действащите подробни устройствени планове, като се изключват малозначими, несъществени основания за изменения в тях, можем да видим в разпоредбата на чл. 134, ал. 6 от ЗУТ.

Не трябва да се допуска чрез система от непрекъснати изменения да се нарушава минимално необходимата стабилност на градоустройствения и застроителния режим. Съвършено ясно е, че известно относително дълголетие на създаваните планове е необходима предпоставка за нормална техникостроителна дейност, за правилно

развитие на строителството, а в не по-малка степен – и за сигурността в правните отношения.<sup>2</sup>

Изменение на подробните устройствени планове за промяна на предназначението на урегулирани поземлени имоти, отредени за обекти на образованието, науката, здравеопазването или културата, както и на спортни обекти и съоръжения, може да се извърши само след писмено съгласие на съответния министър.

При установяване на непълнота или грешка в кадастралната карта, послужила като основа за изработване на подробен устройствен план, заинтересуваните лица могат да правят искания за изменението му след влизане в сила на заповедите по чл. 54, ал. 4 и 5 от Закона за кадастъра и имотния регистър или след изменението на кадастралната карта, извършено на основание влязло в сила съдебно решение по чл. 54, ал. 2 от Закона за кадастъра и имотния регистър. Изработването на проект за изменение на подробен устройствен план, одобрен на основание чл. 16 от ЗУТ, се възлага от кмета на общината в едномесечен срок от представянето от заинтересувани лица на влязло в сила съдебно решение по чл. 54, ал. 2 от Закона за кадастъра и имотния регистър или на комбинирана скица, издадена от службата по геодезия, картография и кадастър, с която се установява непълнота или грешка в кадастралната карта, послужила като основа за изработване на плана. С изменението се определят равностойни урегулирани имоти за всички имоти, засегнати от непълнотата или грешката, без да се засягат новообразувани урегулирани имоти на собственици, които не са засегнати от непълнотата или грешката. В случай че това е невъзможно, равностойни урегулирани поземлени имоти се определят за сметка на други общински имоти в обхвата на плана и/или извън него. Подробен устройствен план, одобрен на основание чл. 16 от ЗУТ, не се изменя, когато заинтересуваните лица са съгласни да получат или да платят парично обезщетение или сключат спогодба за уреждане на отношенията си, произтичащи от неизправянето на установената непълнота или грешка. Службата по геодезия, картография и кадастър отразява промените в кадастралния регистър на недвижимите имоти по реда на от Закона за кадастъра и имотния регистър.

Заинтересувани лица в производството по одобряване на подробните устройствени планове и на техните изменения могат да правят искания за изменение на устройствените планове с писмено заявление до кмета на общината, до областния управител или до министъра на регионалното развитие и благоустройството. Когато искането е за изменение на подробен устройствен план, към заявлението се прилага скица с предложение за изменението му. Компетентният орган в 14-дневен срок от постъпване на заявлението със заповед разрешава или отказва да се изработи проект за изменение на плана. Заповедите се издават въз основа на становище на: 1. главния архитект на общината – когато актът се издава от кмета на общината; 2. кмета на общината – когато актът се издава от областния управител.

Спорен е въпросът, дали страната, която прави искането трябва да има определен пряк и непосредствен интерес от изменението. Интересът тук може да бъде и косвен или дори да се покрива с най-широки обществени нужди и интереси. Това е отличен пример за производство, което има подчертан обществен интерес.

При наличие на някое от основанията за изменение компетентният орган може да нареди служебно със заповед да се изработи проект за изменение на действащ уст-

<sup>2</sup> Сокеров Л., Е. Пенев, П. Константинов, Териториалноустройствено планиране и селищно изграждане, С., 1981, с. 165.

ройствен план. Заповедите, с които се допуска да се изработи проект за изменение на плана спират прилагането на действащите устройствени планове в частите, за които се отнасят. За проектите за изменение на устройствените планове в обхват до три квартала не се прилагат изискванията за съгласуване, с изключение на случаите, когато се засягат имоти – недвижими културни ценности.

Действието на съответния предходен устройствен план се прекратява от деня на влизането в сила на новия или изменения устройствен план. Копия от влезлите в сила изменения на подробни устройствени планове, с които се променят границите на поземлените имоти, се изпращат на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

### Заклучение

По същество всички тези процедури са пример за публично-частно партньорство, в резултат на което се съчетават интересите на държавата и на общината с тези на други правни субекти, които искат да строят или да извършват благоустройствени мероприятия. Това могат да бъдат различни форми на социална колективност – организации, общности, дори държавни органи, които правото персонифицира и по този начин те могат да участват образно казано в юридическия живот на вържавата.<sup>3</sup> Но най-често, разбира се, това са гражданите и юридическите лица – търговци.

Всички въведени от законодателя етапи в процедурите по създаване, одобряване и изменения на устройствените планове, трябва да се разглеждат като законно установена форма, спазването на която е гаранция и същевременно самостоятелно условие за действителност на издаваните актове. Тази задължителна форма приближава ОУП и ПУП към юридическите характеристики на общите административни актове и особено на нормативните административни актове, където порокът във формата много често създава положения, при които формата е толкова силно нарушена, че се стига до нищожност на акта (за разлика от индивидуалните, при които подобни случаи много рядко се откриват). Необнародването на акта, например е липса на форма, която води до нищожност, тъй като, за да произведе действие нормативният акт трябва да бъде обнародван.

Според доктрината, това, че ОУП за разлика от ПУП не подлежи на обжалване, може да се обясни с факта, че неговите предвиждания нямат задължителен характер за отделните собственици на поземлени имоти и нямат пряко приложение за реализиране на инвестиционни инициативи, а освен това предвиденото в закона обществено обсъждане дава възможност за изразяване на становища и предложения, така че в създаването на плана е гарантирано широко гражданско участие.<sup>4</sup>

### Използвана литература:

1. Джеров А., П. Еврев, К. Гегов, Кадастър. Имотен регистър. Устройство на територията, С., 2002;
2. Ковачев С. Коментар на Закона за устройство на територията, С., 2001;
3. Петров В. Устройство на територията, С., 2004;
4. Сивков Ц. Основи на устройството на територията, С., 2008;
5. Сокеров Л., Е. Пенев, П. Константинов, Териториалноустройствено планиране и селищно изграждане, С., 1981.

<sup>3</sup> Мутафов К. Правосубектност и субекти в данъчното право, Бургас, 2018, с. 20.

<sup>4</sup> Джеров А., П. Еврев, К. Гегов, Кадастър. Имотен регистър. Устройство на територията, С., 2002, с. 310.