

ПРАКТИЧЕСКИ ИЗПИТ

КАЗУСИ ЗА ПРОВЕРКА НА ПОЗНАНИЯТА НА КАНДИДАТИТЕ, УЧАСТВАЩИ В КОНКУРСА ЗА ДЛЪЖНОСТТА ГЛАВЕН АРХИТЕКТ

Казус 8: Разрешаване на строителство в околградския район, съгласно ОУП на София.

Ситуация: В общината се получава мотивирано искане за разрешаване изработване на комплексен проект за инвестиционна инициатива по л. 150 ЗУТ за жилищен комплекс, попадащ в територия на околградския район на СО и с начин на трайно ползване на земята – земеделска. За същия район не е одобрен подробен устройствен план, а зоната, предвидена в ОУП е Жм.

Задачи:

1. Какви действия е необходимо да извърши Главния архитект за преценка на допустимост на искането.
2. Опишете, ако е допустимо искането, какви действия са необходими да извърши администрацията, за да разреши процеса;
3. Ако се стигне до издаване на административни актове, какви са те и кога може да започне строителството.

ОТГОВОРИ:

1. Главният архитект следва да прецени, доколко искането е в съответствие с предвижданията на ОУП, какъв вид ПУП ще е необходимо да бъде одобрен с цел реализиране на КПИИ и как той ще бъде обезпечен в инфраструктурно отношение. При съществуващото положение на територията на СО, най-вероятно ще бъде разрешено изработването на ПУП при условията на чл.59 и 60 ЗУТ.
2. Въз основа на извършените от администрацията на СО анализи следва да бъде подготвена заповед на кмета на СО за разрешаване изработването на КПИИ на основание чл. 150, ал.1 ЗУТ. След влизане в сила на заповедта трите части на комплексния проект за инвестиционна инициатива се одобряват едновременно с издаването на разрешение за строеж и се съобщават по реда на чл. 149, ал. 1 ЗУТ на заинтересуваните лица по чл. 131 /лицата, на които се съобщават актовете за одобряване на ПУП/.
3. Финалният акт за одобряване на КПИИ е издаване на разрешение за строеж, като чрез обжалването му се атакуват всички части на проекта. Строителството по одобрен КПИИ, дори след влизане в сила на финалният акт, не може да започне без да е променено предназначението на територия или на поземлен имот, ако такава е необходимо по силата на ЗОЗЗ – чл.150, ал.9 ЗУТ.

Казус 11: Промяна на инвестиционното намерение след влизане в сила на разрешението за строеж

Ситуация: Възложител на строеж на сграда от четвърта категория на 6 етажа променя своите инвестиционни намерения след откриване на строителната площадка на сградата на 01.09. 2020 година. В своето искане до компетентния орган той описва следните желани промени, а именно:

- Промяна на строителната конструкция и вида на конструктивните елементи, в обхват от 4 до 6 етаж
- Променя се предназначението на обекти на 5 и 6 етаж
- Променят вида и местоположението на общи инсталации и уредби в цялата сграда

Задачи:

1. Какви съществени отклонения по чл.154 ЗУТ са допустими и какви не могат да се извършат.
2. Какви от исканията на възложителя биха могли да бъдат удовлетворени.
3. Какъв е реда за извършване на промените в конкретния случай.
4. Какъв ще бъде статуса на издаденото разрешение за строеж на сградата на 17.09.2025 г., при положение, че за обекта не е съставен акт, обр. 14.

ОТГОВОРИ:

1. НЕДОПУСТИМИТЕ съществени отклонения са тези по чл.154, ал.2, точки от 1 до 4, а именно, отклонения, които:
 1. нарушават предвижданията на действащия подробен устройствен план;
 2. нарушават изискванията за строителство в територии с особена териториалноустройствена защита или в територии с режим на превантивна устройствена защита;
 3. са несъвместими с предназначението на територията;
 4. нарушават строителните правила и нормативи, техническите, технологичните, санитарно-хигиенните, екологичните и противопожарните изисквания.ДОПУСТИМИТЕ съществени отклонения, по чл.154, ал.2, точки от 5 до 8, са тези, които:
 5. променят строителната конструкция и вида на конструктивните елементи и/или натоварванията;
 6. нарушават предвижданията на проекта, като се променя предназначението на обекти, отнемат се или се изменят съществено общи части на строежа или инвестиционното намерение се променя за етапно изграждане при условията на чл. 152, ал. 2;

7. променят вида и местоположението на общи инсталации и уредби в сгради и съоръжения;

8. променят вида, нивото, местоположението и трасето на преносни и довеждащи проводни и съоръжения до урбанизираните територии и на общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура в урбанизираните територии, както и на комуникационно-транспортните мрежи и съоръжения и на съоръженията и инсталациите за третиране на отпадъци.

2. И трите искания на възложителя биха могли да бъдат удовлетворени, тъй като попадат в категорията на допустимите съществени отклонения.
3. Реда за извършване на допустимите съществени отклонения в конкретния случай е следния:
 - След издаване на разрешението за строеж изменения в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения по ал. 2, т. 5, 6, 7 и 8 се допускат по искане на възложителя, придружено от нотариално заверено съгласие на заинтересуваните лица по чл. 149, ал. 2 ЗУТ /ако има такива/, въз основа на одобрен инвестиционен проект към издаденото разрешение за строеж. Заповедта за допълване на разрешението за строеж се издава едновременно с одобряване на измененията в инвестиционния проект.
 - Измененията в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения по ал. 2, т. 5 – 8 се одобряват при условията и по реда на чл. 145 в сроковете по чл. 144, ал. 3 тоест по общия ред.
 - Заповедта на гл. архитект се изпраща за предварителен административен контрол на ДНСК по реда и при условията на чл. 156 ЗУТ.
4. Съгласно чл.153, ал.2, т.2 ЗУТ, Разрешението за строеж губи правно действие, когато в продължение на 5 години от започване на строителството не е завършен грубият строеж, включително покривът на сградите. Следователно цитирания срок започва да тече от датата на откриване на строителната площадка /1.09.2020 г./ и ще приключи с неуспех за възложителя на 1.09.2025 г., в случай че до тази дата не бъде издадено удостоверение за завършен груб строеж по реда на чл.181, ал.3 от ЗУТ във вр. с §87 от ПЗР на ЗИД ЗУТ (ОБН. ДВ бр.16 от 2021г.).