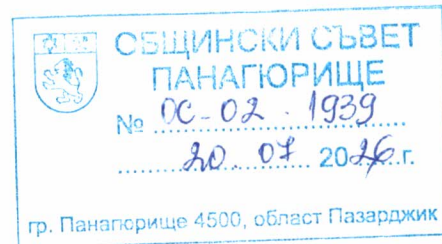


СТАНОВИЩЕ

От адвокат Лиляна Мърхова-Присадникова

относно Предложение вх.№ОС-02-1910/29.06.2026г.



В този вид предложението не може да се приеме за изцяло законосъобразно като проект за решение. Има законосъобразни елементи, но и съществени пороци в правното основание, последователността на процедурите по ЗОЗЗ/ЗУТ и възлагането на действията.

Разрешаването на ПУП изглежда преждевременно, ако няма влязло в сила решение за утвърждаване на трасе

В предложението се казва, че Общинският съвет:

- „Дава предварително съгласие ... за провеждане на процедура за утвърждаване на трасе“;
- и едновременно с това „разрешава изработването и одобрява заданието на проект за ПУП – парцеларен план“.

Това е проблем, защото при земеделски земи първо се определя/утвърждава площадка или трасе, а след влязло в сила решение за утвърждаване на окончателно трасе заинтересованото лице може да поиска разрешение за изработване на ПУП по реда на ЗУТ — чл. 24, ал. 1 ЗОЗЗ.

За линейните обекти на техническата инфраструктура трасето следва да бъде определено с предварителен проект по чл. 126, ал. 6, т. 1 ЗУТ, като за определянето на трасето се изискват и влезли в сила решения или становища по реда на ЗООС/закон за опазване на околната среда/ и чл. 31 ЗБР/закон за биологичното разнообразие/ — чл. 21, ал. 1 ЗОЗЗ.

Комисията по чл. 17, ал. 1 ЗОЗЗ утвърждава площадката или трасето с решение в едномесечен срок от искането — чл. 22, ал. 1 ЗОЗЗ.

От текста на предложението **не се установява наличие на влязло в сила решение за утвърждаване на трасе**. Ако такова няма, т. 2 от проекта за решение е преждевременна и незаконосъобразна.

Неправилно или непълно е правното основание за „предварителното съгласие“

Предложението се позовава на чл. 21, ал. 3 ЗОЗЗ и чл. 30, ал. 3 ППЗОЗЗ. Това не е точната правна основа за предварително съгласие на Общинския съвет.

Чл. 21, ал. 3 ЗОЗЗ урежда хипотезата, при която при транспортен достъп по селскостопански пътища и при използване на транспортни машини с различни характеристики от предвидените за селскостопански пътища **промяната на предназначението на земята за пътя се извършва по общия ред едновременно с основния обект**. Тази норма не е самостоятелно основание Общинският съвет да даде предварително съгласие.

Цитираният чл. 30, ал. 3 ППЗОЗЗ в предоставения нормативен текст урежда състава на комисия при приемане на техническа рекултивация, а не процедура за предварително съгласие за ПУП или промяна на предназначението.

Релевантната разпоредба е чл. 29, ал. 1 ЗОЗЗ: промяна на предназначението на земеделски земи от общинския поземлен фонд за изграждане на обекти на техническата инфраструктура или други обекти от лица, на които

продажба/право на строеж/сервитут се предоставя без търг или конкурс по закон, може да се извърши за тяхна сметка **след решение за предварително съгласие на общинския съвет за изработване на ПУП**, като се определя и срокът на валидност на съгласието.

В предложението **не е посочено защо Борис Стефанов Келешов попада сред лицата, на които по силата на закон може да се учреди право, сервитут или друго вещно право върху общински имот без търг или конкурс**. Ако такава законова хипотеза не е налице, се прилага чл. 29, ал. 4 ЗОЗЗ — промяната за нуждите на физически или юридически лица се извършва след придобиване на собственост, право на строеж или сервитути .

Имотът е публична общинска собственост — необходима е особена прецизност

В предложението имот 55302.75.503 е описан като „**общинска публична собственост**“. Имотите — публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и прехвърлят на трети лица, освен в полза на държавата при специален закон, и могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон — чл. 7, ал. 2 ЗОС .

Следователно всяко решение за право на преминаване, сервитут или фактическо трайно ползване от частно лице трябва да посочи:

- точната специална законова норма;
- дали се учредява ограничено вещно право или само административно разрешен достъп;
- дали достъпът ще бъде публичен път или частен достъп;
- дали имотът запазва публичния си характер.

В т. 3 предложението посочва друг имот — **55302.75.507**, а не 55302.75.503. Ако това не е отделен, ясно обоснован имот, а техническа грешка, диспозитивът е неясен относно предмета и обхвата на правото на преминаване.

Не е доказана законосъобразната последователност по ЗОЗЗ

За промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди законът допуска това за изграждане на обекти на техническата инфраструктура — чл. 17а, ал. 1, т. 1 ЗОЗЗ .

За обекти за общински нужди предложенията за утвърждаване на трасе и промяна на предназначението се правят от кмета на общината — чл. 19 ЗОЗЗ.

По ППЗОЗЗ предложението за обекти за общински нужди се прави от кмета на общината, а за строителство върху собствена земя — от собственика или лицето, което има право да строи в чужд имот -чл.31ППЗОЗЗ.

Тук предложението „*възлага на Борис Стефанов Келешов за своя сметка да проведе процедура*“, но не изяснява дали процедурата е:

- за **общинска нужда** — тогава предложението към комисията по ЗОЗЗ следва да е от кмета;
- или за **частна нужда** — тогава трябва да е доказано вещно право или законово основание лицето да иска процедура върху чужд общински публичен имот.

Това е съществен пропуск.

Неправилно е указанието за съгласуване по чл. 127, ал. 2 ЗУТ

В края е записано: „*Възложителят да съгласува проекта за подробен устройствен план – парцеларен план ... по реда на чл. 127, ал. 2 от ЗУТ.*“

Чл. 127 ЗУТ урежда процедурите за **общи устройствени планове**, включително общественото обсъждане и съгласуване на ОУП .

За **подробните устройствени планове** приложима е процедурата по чл. 128 ЗУТ — проектите за ПУП се съгласуват със заинтересуваните централни и териториални администрации и при необходимост със специализираните контролни органи по чл. 128, ал. 6 ЗУТ .

Съгласуването с експлоатационните дружества се извършва при необходимост служебно от кмета или компетентния орган, като дружествата предоставят данни, възражения и предписания в 14-дневен срок — чл. 128а, ал. 1–4 ЗУТ.

Следователно това указание трябва да бъде коригирано към **чл. 128 и чл. 128а ЗУТ**, а не към чл. 127, ал. 2 ЗУТ.

Срокът „една година“ за предварителното съгласие е допустим само ако решението се базира на чл. 29 ЗОЗЗ

Чл. 29, ал. 1 ЗОЗЗ изрично изисква в решението за предварително съгласие да се определи срокът на валидност на предварителното съгласие.

Следователно срокът „една година“ сам по себе си не е проблем, но трябва да бъде поставен върху правилното правно основание — чл. 29, ал. 1 ЗОЗЗ, а не върху чл. 21, ал. 3 ЗОЗЗ и чл. 30, ал. 3 ППЗОЗЗ.

Има проблем със сроковете по ЗУТ

Заявлението е с вх. № ТСУ-5249/06.03.2026 г., а предложението е от 29.06.2026 г. Ако това заявление е искане за разрешение за изработване на ПУП по чл. 124а ЗУТ, разрешението се издава в едномесечен срок и с него се одобрява заданието по чл. 125 ЗУТ — чл. 124б, ал. 1 ЗУТ .

Освен това кметът в 7-дневен срок от постъпване на искането за даване на разрешение за изработване на устройствен план внася заданието в МОСВ/РИОСВ за определяне на приложимите процедури по ЗООС и ЗБР — чл. 125, ал. 7 ЗУТ .

От текста на предложението не се установява тези срокове и действия да са спазени.

Точка 4 е неясна и създава риск за обхвата на ПУП

Т. 4 задължава администрацията да изготви бъдещо задание за останалата част от имот 55302.75.503 с площ 833 кв.м. в срок „два месеца след Решение на Общински съвет – Панагюрище за приемане бюджета ... за 2026 година“.

Заданието по чл. 125, ал. 2 ЗУТ трябва да обосновава необходимостта от плана и да съдържа изисквания относно териториалния обхват, сроковете и етапите за изработване. Разрешението по чл. 124а ЗУТ трябва да определи обхвата, целите, задачите и вида на ПУП.

Ако останалите 833 кв.м. са част от същия транспортен достъп или функционално свързана част от трасето, отделянето им в бъдещо задание прави обхвата на настоящия ПУП непълен и неясен. Ако са самостоятелен обект, това трябва да бъде изрично отделено в самостоятелна процедура.

Предложението трябва да бъде преработено преди приемане

Минимално необходимите корекции са:

1. Да се изясни дали процедурата е за **общинска нужда**, за **частна нужда**, или за **обект на публична общинска собственост**.
2. Да се посочи правилното правно основание за предварителното съгласие — най-вероятно чл. 29, ал. 1 ЗОЗЗ, ако са налице предпоставките.
3. Да се докаже, че Борис Келешов има законово основание да иска процедура върху публичен общински имот.
4. Да се изчака или приложи влязло в сила решение за утвърждаване на трасе, преди да се разрешава ПУП, освен ако е налице изрично законово изключение.
5. Да се замени препратката към чл. 127, ал. 2 ЗУТ с правилните чл. 128 и чл. 128а ЗУТ.
6. Да се отстрани неяснотата между имоти 55302.75.503 и 55302.75.507.
7. Да се приложат или поне изрично посочат: скица-проект/предварителен проект на трасето, координати, задание, данни за категория и поливност, становища/решения по ЗООС и ЗБР, както и доказателства за общинската собственост и нейния вид.
8. Да се прецизира т. 4 като отделна процедура или да се включи целият необходим обхват в едно задание и едно разрешение.