

КОНТРОЛ ВЪРХУ СТРОЕЖИ – УСТАНОВЯВАНЕ НА НАРУШЕНИЯ ПО ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА – ЗУТ – ЧАСТ 1

Петър Петков¹

CONTROL OVER CONSTRUCTIONS - ESTABLISHMENT OF VIOLATIONS UNDER THE SPATIAL DEVELOPMENT ACT – PART 1

Petar Petkov¹

Abstract:

Several examples of illegally constructed sites are considered, which are described by: construction documents and documents, as well as by the execution of the construction and established violations of regulations. The solutions for the cases are indicated - from items of legal actions and possible construction solutions.

Keywords:

illegal construction, Spatial Development Act, findings

1. ВЪВЕДЕНИЕ

В статията са показани различни случаи от практиката, на студент, работещ в структурата на Общинска администрация на областен град и осъществяващ контрол на строежи IV, V и VI категория. Чрез представените казуси, се презентира използването на практика за установяване на нарушения по чл. 224а от Закона за устройство на територията (ЗУТ). Представените случаи са такива, по които са установени нарушения по чл. 224а от ЗУТ. Текстът на статията е свързан със статията „Петков П., Контрол върху строежи – установяване на нарушения по закона за устройство на територията – ЗУТ – част 2, I Младежка научна конференция с международно участие „Проектиране и строителство на сгради и съоръжения“, 4-5 ноември 2021 г., София“ [3].

¹ Петър Петков, студент по „Строителство на сгради и съоръжения“, Висше строително училище „Любен Каравелов“ – София, e-mail: peter_getov@abv.bg; Petar Petkov, student, University of Structural Engineering and Architecture (VSU) „Lyuben Karavelov”- Sofia, e-mail: peter_getov@abv.bg

2. КОМЕНТИРАНИ СЛУЧАИ

2.1. Случай 1 – Във връзка с постъпила жалба за незааконно построена плътна ограда и незаконна постройка в поземлен имот и основание на Заповед на Кмета на Общината, комисия е извършила проверка на място и по документи в поземлен имот.

От извършената проверка е установено следното:

I. УЧАСТНИЦИ В СТРОИТЕЛСТВОТО

Строителят е неустановен, а възложителят е собственика на поземления имот.

II. ПРЕДСТАВЕНИ СТРОИТЕЛНИ КНИЖА И ДОКУМЕНТИ

Няма разрешение за строеж на плътна ограда, Протокол от лицензиран инженер-геодезист за определяне на вътрешно-регулационната граница, писмено съгласие от собственика на съседния поземлен имот, Скица-виза от Главен архитект за изграждане на постройка от допълващото застрояване, разрешение за строеж на постройка от допълващото застрояване.

III. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРОЕЖА

Изградена е стоманобетонна ивична основа между двата поземлени имота, върху която е построена плътна ограда от бетонни тухли с размер 40/20/15 cm. Оградата е с дължина около 8,40 m, височина 2,00 m във високата част и 1,40 m в ниската част. Изградена е постройка на допълващо застрояване в западната част на поземления имот. Постройката е изградена върху отлята бетонна плоча на кота $\pm 0,00$ с размери: дължина 5,50 m., широчина 3,40 m., височина кота стряха – 2,20 m., височина кота било – 2,50 m. Конструкцията е тухлена, оградните и преградните стени са иззидани от бетонни тухли с размер 40/20/15 cm. Липсват изпълнени стоманобетонни елементи (колони, греди, шурцове). Покривната конструкция е дървена, едностранна. Върху напречните греди е монтирана дървена обшивка от OSB плоскости, покрити с покривна мембрана и е направена двойна скара от летви. Покрива е покрит с керамични керемиди. Водоотвеждането на атмосферните води се осъществява в ПИ чрез водоотвеждаща система, изградена от улици и водосточни тръби. На източната част на сградата са монтирани PVC прозорец и врата. Построената постройка не е предвидена в сега действащия и предходния подробен устройствен план на града В тази връзка и предвид вложените строителни материали, строежът е изграден след 2001 г.

IV. УСТАНОВЕНИ НАРУШЕНИЯ

Извършените строежи са без наличие на строителна документация.

V. НАРУШЕНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.148 ал.1 и ал. 2 (разрешение за строеж), чл. 147, ал. 1, т. 1 и ал. 2 (конструктивно становище).

VI. ДРУГА НАЛИЧНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

Това са: скица-извадка на поземления имот и снимков материал (фиг. 1). Предвид установените нарушения на посочените нормативни разпоредби, настоящият констативен акт е основание за започване на административно производство по реда на чл. 225а от ЗУТ.



Фигура 1. Снимков материал към Случай 1.

Съставен е констативен акт в който са описани всички нарушения установени от извършената проверка, същият е връчен на нарушителя В дадения от законодателния орган в 7-дневния срок писмени възражения по съставения констативен акт в Общинска администрация не са постъпвали. Вследствие на което е издадена Заповед от кмета на Община за премахване на незаконно изградените строежи, плътна ограда и постройка от собственика на поземления имот. Заповедта е обжалвана в законоустановеният в 14- дневен срок от съобщаването ѝ пред Административен съд. Образовано е производството е по реда на чл. 145 от АПК, резултат от което Административен съд, издава решение с което потвърждава издадената Заповед. Решението на Административен съд е обжалвано пред Върховен Административен Съд – София. ВАС потвърждава решението на Административен съд и остава в сила издадената Заповед. След влизане в сила на решението на ВАС – София на нарушителя е изпратена покана за доброволно изпълнение в срок на разпореденото в Заповедта на кмета на Общината. Заповедта е изпълнена в определения срок (фиг. 2).



Фигура 2. Снимков материал към Случай 1 (изпълнена заповед).

2.2. Случай 2- Във връзка с постъпила жалба за незаконно постройка върху гараж и основание на Заповед на Кмета на Общината, комисия е извършила проверка на място и по документи.

От извършената проверка е установено следното:

I. УЧАСТНИЦИ В СТРОИТЕЛСТВОТО

Строежът е изпълнен от: собственика на гаража, Възложител: собственика на гаража.

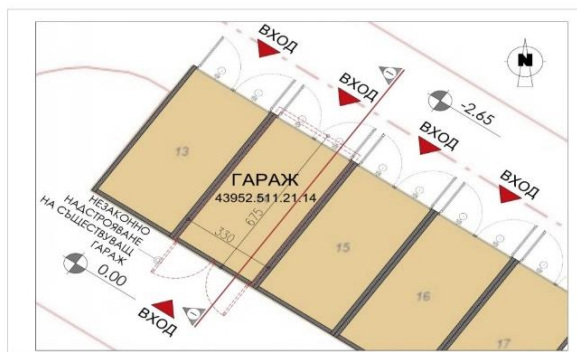
II. ПРЕДСТАВЕНИ СТРОИТЕЛНИ КНИЖА И ДОКУМЕНТИ

Няма скица с виза от Главния архитект, одобрен проект, отстъпено право за строеж от Общината, разрешение за строеж.

III. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРОЕЖА

Върху гараж е изградена постройка. Същата представлява строеж със следните размери в план: широчина – около 3,30 m, дължина – около 6,75 m, кота било – около 3,30 m, и кота стряха – около 2,65 m. (фиг. 3) Конструкцията на постройката е дървена, оградните

стени са изпълнени от керамични блокове (тухли). Стените са измазани с варов разтвор. Покриваната конструкция е дървена, едноскатна. Покрита е с ламаринени плоскости. Гаражните врати са разположени на западната страна, изградени са от метална конструкция с дървена обшивка. На източната страна е монтиран прозорец. (фиг. 4) По данни на собственикът постройката е изградена от него по стопански начин.



Фигура 3. Ситуация на строеж над сграда



Фигура 4. Разрез на строеж над сграда

IV. УСТАНОВЕН НАРУШЕНИЯ

Извършен е строеж (постройка) върху гараж без строителни книжа - разрешение за строеж, одобрен инвестиционен проект, скица с виза от Главния архитект на Общината, отстъпено право за строеж от Общината, протокол за дадена линия и ниво. Строежът е V категория, чл. 137, ал. 1, буква „в“ от ЗУТ. За строежа няма строителни книжа в архива на Общината.

V. НАРУШЕНИ РАЗПОРЕДБИ

Строежът е без одобрен инвестиционен проект и без разрешение за строеж, съгл. чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Нарушен е чл. 137, ал. 3 от ЗУТ – строежът е изграден в несъответствие с предвижданията на подробния устройствен план. Нарушен е чл. 148, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ разрешение за строеж и одобрен инвестиционен проект. Строежът е незаконен на основание чл. 225, ал. 2, т. 1 и т. 2 от ЗУТ.

VI. ДРУГА НАЛИЧНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

Това са: сигнал, скица извадка на гаража, снимков материал (фиг. 5). Предвид установените нарушения на посочените нормативни разпоредби, настоящият констативен акт е основание за започване на административно производство по реда на чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ.



Фигура 5. Снимков материал към Случай 2.

Съставен е констативен акт, в който са описани всички нарушения, установени от извършената проверка. Констативният акт е връчен на нарушителя. В дадения от законодателния орган 7-дневен срок, писмени възражения по съставения констативен акт в Общината не са постъпвали. Вследствие на което е издадена Заповед от кмета на Общината

за премахване на незаконно изграденият строеж – постройка от собственика на гаража. Заповедта не е обжалвана в законоустановеният 14-дневен срок от съобщаването ѝ пред Административен съд и е влязла в сила. Констатирано е неизпълнение на Заповедта, вследствие на което е пристъпено към процедура по принудителното премахване.

2.3. Случай 3 - Във връзка с постъпила жалба за незаконно построена пристройка до магазин и основание на Заповед на Кмета на Общината, комисия е извършила проверка на място и по документи в поземлен имот.

От извършената проверка е установено следното:

I. УЧАСТНИЦИ В СТРОИТЕЛСТВОТО

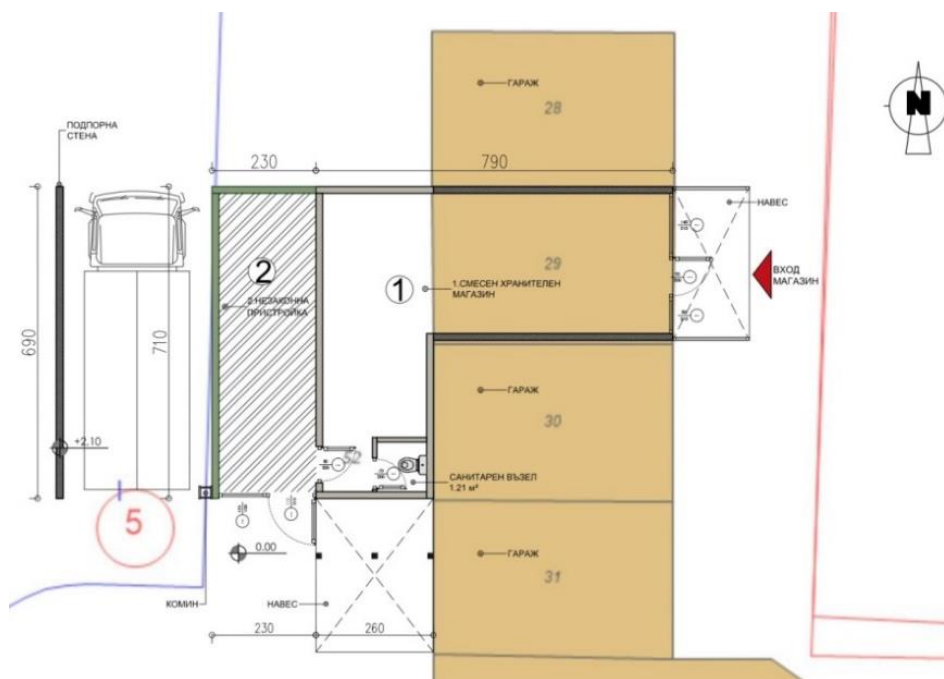
Строежът е изпълнен в Поземлен имот - общинска частна собственост, изпълнен от: собственика на магазина, възложител: собственика на магазина.

II. ПРЕДСТАВЕНИ СТРОИТЕЛНИ КНИЖА И ДОКУМЕНТИ

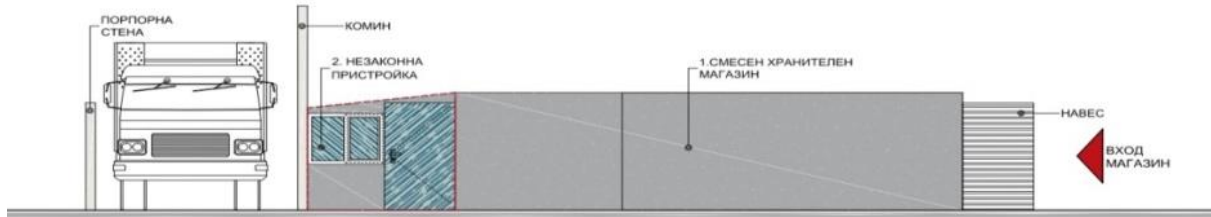
Няма - скица с виза от Главния архитект, одобрен проект, отстъпено право за строеж, разрешение за строеж.

III. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРОЕЖА

Изградена е пристройка под (№ 2 на чертежа) към смесен магазин, находящ се в Поземлен имот - общинска частна собственост. Същата е с размери в план: дължина – около 7,10 m и ширина – около 3,40 m, височина кофа корниз 2,00 m, кофа било 3,40 m (фиг. 6). Оградните стени са изпълнени от единични тухли. Покривът е едноскатен, конструкцията е дървена, покрит е с етернитови и ламаринени плоскости. На югозападния външен ъгъл на пристройката е изграден комин с размери: 0,25/0,25 m, височина около – 4,00 m, към които е подвързан котел на твърдо горива, служещ за отопление на магазина. Подът на пристройката е бетонен, поставени са стелажи за съхранение на пакетирани стоки. Захранена е с ток и вода. Предназначението и е за склад на пакетирани стоки към магазина (фиг. 7).



Фигура 6. Ситуация на строежа



Фигура 7. Изглед на фасада юг на магазин

Същата се явява строеж от V категория съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5, буква „в“ от ЗУТ. Налице е незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2 от ЗУТ, за който няма договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот общинска частна собственост и няма разрешение за строеж. По данни на собственика, постройката е изградена от него по стопански начин.

IV. УСТАНОВЕНИ НАРУШЕНИЯ

Налице е незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2 от ЗУТ, за който няма договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот общинска частна собственост, сключен с Общината, няма разрешение за строеж. Извършен е строеж (пристройка № 2), без строителни книжа - разрешение за строеж, одобрен инвестиционен проект, скица с виза от Главния архитект на Общината, отстъпено право за строеж от Общината, протокол за дадена линия и ниво. Строежът е V категория, чл. 137, ал. 1, буква „в“ от ЗУТ. За строежа няма строителни книжа в архива на Общината.

V. НАРУШЕНИ РАЗПОРЕДБИ

Строежът е без одобрен инвестиционен проект и без разрешение за строеж, съгл. чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Нарушен е чл. 137, ал. 3 от ЗУТ – строежът е изграден в несъответствие с предвижданията на подробния устройствен план. Нарушен е чл. 148, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ за разрешение за строеж и одобрен инвестиционен проект. Строежът е незаконен на основание чл. 225, ал. 2, т. 1 и т. 2 от ЗУТ.

VI. ДРУГА НАЛИЧНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

Това са: скица - извадка на сграда (магазин) и снимков материал (фиг. 8). Предвид установените нарушения на посочените нормативни разпоредби, настоящият констативен акт е основание за започване на административно производство по реда на чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ.



Фигура 8. Снимков материал към Случай 3

Съставен е констативен акт от извършената проверка. Констативният акт е връчен на нарушителя, които в законния 7-дневен срок е подал възражение по него. Възражението е разгледано от комисията. Доводите, изтъкнати в него не са законосъобразни и не са приети. Издадена е Заповед от кмета на Общината за премахване на незаконно изграденият строеж-пристройка. Заповедта не е обжалвана в законоустановеният в 14 /четиринадесет/ дневен

срок и е влязла в сила. Изпратена е покана по чл. 277 ал. 2 от Административно-процесуален кодекс (АПК) за доброволно изпълнение в срок на разпореденото в Заповедта. В тридневен срок след изтичане на срока за доброволно изпълнение, определен с поканата е извършена проверка по изпълнение на Заповедта от административния орган. Констатирано е частично изпълнение на Заповедта, вследствие на което е пристъпено към действия по принудителното изпълнение (фиг. 9).



Фигура 9. Снимков материал към Случай 3 (изпълнена заповед).

2.4. Случай 4 - Във връзка с постъпила жалба за незаконна постройка в поземлен имот и основание на Заповед на Кмета на Общината, комисия е извършила проверка на място и по документи в поземлен имот.

От извършената проверка е установено следното:

I. УЧАСТНИЦИ В СТРОИТЕЛСТВОТО

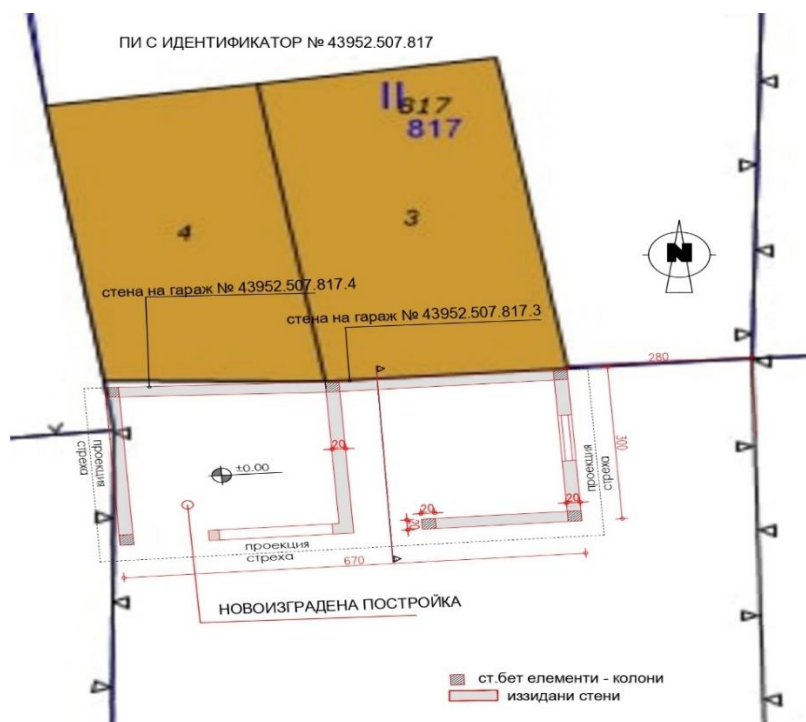
Строител: неизвестен, Възложител: собственика на поземления имот.

II. ПРЕДСТАВЕНИ СТРОИТЕЛНИ КНИЖА И ДОКУМЕНТИ

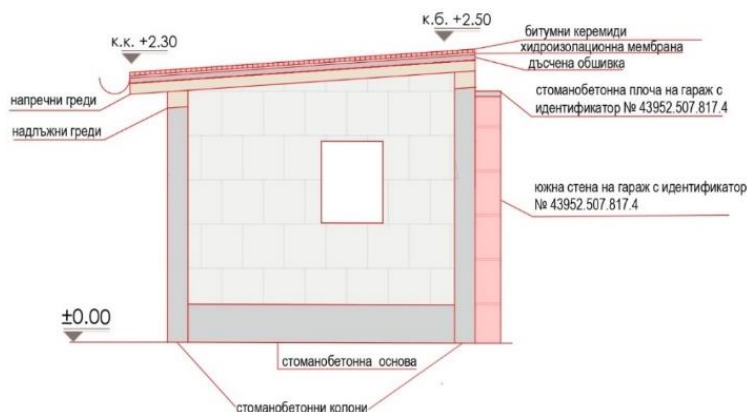
Няма скица с виза от Главен архитект, одобрен проект, разрешение за строеж, протокол за определяне на строителна линия и ниво.

III. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРОЕЖА

В поземлен имот е изграден строеж, представляващ едноетажна масивна постройка. Същата е изградена в дъното на имота на дворищно-регулационната линия със съседния поземлен имот. На кота ± 0.00 е отлята Ш-образна стоманобетонна основа с височина - около 0,35 m и широчина около - 0,20 m. Върху нея са отляти 6 броя стоманобетонни колони с размери на напречното сечение 0,20/0,20 m. Иззидани са оградни и преградни стени с керамични и газобетонни тухли. Строежът е с формата на правоъгълник с размери в план: дължина около 6,70 m. и широчина около 3,00 m (фиг. 10). Северната стена на строежа се явяват стените на постройки от допълващото застрояване – гаражи, разположени в съседния поземлен имот, като в тях са вкопани и изградени електрическа, водопроводна и канализационна инсталации. Стените отвътре са измазани частично с варо-циментова мазилка и шпакловани с лепило. Покривната конструкция е дървена едноскатна, кота корниз-около + 2,30 m и кота било - около + 2,50 m. Върху напречните греди (ребра) на покрива е положена дървена обшивка, върху която е положена подпокривна мембрана. Покривът е покрит с битумни керемиди. Изградена е система от улуци и водосточни тръби за отвеждане на атмосферните води (фиг. 11). Предвид това, че строежът е изграден през 2021 г. по данни на собственика, същият не е търпим съгласно §16, ал. 1 от ПР на ЗУТ или §127, ал. 1 от ПЗР към ЗИД ЗУТ.



Фигура 10. Скица на строежа изграден в поземления имот



Фигура 11. Изглед фасада Изток

IV. УСТАНОВЕНИ НАРУШЕНИЯ

Строежът (постройка) е изграден в дъното на поземления имот, без наличие на строителни книжа, без одобрен проект, без разрешение за строеж, протокол за откриване на строителна линия и ниво.

V. НАРУШЕНИ РАЗПОРЕДБИ

Нарушение на: чл. 137, ал. 3; чл.140 ; чл. 144, ал. 1 и чл. 148, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

VI. ДРУГА НАЛИЧНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

Това са: жалба, скица на поземления имот и снимков материал (фиг. 12). Предвид установените нарушения на посочените нормативни разпоредби, настоящият констативен акт е основание за започване на административно производство по реда на чл. 225а, ал. 1, във връзка с чл. 225, ал. 2, т.2 от ЗУТ.



Фигура 12. Снимков материал към Случай 4.

Съставен е констативен акт в от извършената проверка. Констативния акт е връчен на нарушителя. В дадения от законодателния орган 7-дневен срок, писмени възражения по съставения констативен акт в Общинска администрация не са постъпвали. Издадена е Заповед от кмета на Общината за премахване на незаконния строеж. Заповедта не е обжалвана в законоустановеният 14 /четиринадесет/ дневен срок от съобщаването ѝ. След влизане на Заповедта в сила от длъжностни лица от Общината, е извършена проверка, относно доброволното премахване на строежа. Установено е, че собственикът на поземления имот доброволно е премахнал незаконно изграденият строеж, с което си действие е изпълнил разпореденото в Заповедта (фиг. 13).



Фигура 13. Снимков материал към Случай 4 (изпълнена заповед)

2.5. Случай 5 - Във връзка с постъпила жалба за премахната покривна конструкция, отливане външни стоманобетонни колони и отливане на етажна стоманобетонна плоча в поземлен имот и основание на Заповед на Кмета на Общината, комисия е извършила проверка на място и по документи в поземлен имот.

От проверката е установено следното:

I. УЧАСТНИЦИ В СТРОИТЕЛСТВОТО

Строежът е изпълнен от неустановен строител.

II. ПРЕДСТАВЕНИ СТРОИТЕЛНИ КНИЖА И ДОКУМЕНТИ

Няма одобрен проект, разрешение за строеж, протокол за откриване на строителна площадка, договор с фирма-изпълнител, договор със строителен надзор.

III. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРОЕЖА

Демонтиран е съществуващият покрив на жилищната сграда. Изградени са 7 броя външни (вертикални) стоманобетонни колони с размери: 2,50/0,30/0,20 m на първия етаж, на южната, източната и северната страни на жилищната сграда. На тротоара са направени едностъпални бетонни фундаменти, върху които стъпват колоните, изградени на южната страна: 3 броя. Върху колоните е изграден оброчващ стоманобетонен пояс, с размери 23,00/0,25/0,21 m и обхваща южната, източната и северната страни на сградата. Върху него

са изградени 7 броя външни стоманобетонни колони достигащи кота таван на втория етаж. Върху колоните е изграден втори стоманобетонен обрамчващ пояс, който обхваща южната, източната и северната страни на сградата. Направено е ново вътрешно стоманобетонно стълбище. Не може да се определи как е армирана плочата и начина и на захващане. На всяка едно от трите жилищните помещения, включително и коридора на втория етаж, е отлята 0,10 m стоманобетонна плоча върху гредоредата. Пред северната страна на сградата е изградена нова стоманобетонна конструкция, представляваща: 4 броя стоманобетонни колони с размери: 2,60/0,30/0,20 m, върху тях е изградена стоманобетонна плоча с размери 4,15/3,05 m с обща площ около 13,00 m². На северната предна част са изградени 2 броя стоманобетонни колони с размери 1,25/0,25/0,25 m. Достъпът до строежа е безпрепятствен, в двора хаотично са натрупани строителни материали и строителни отпадъци. Към момента на проверката, строежът е изпълнен до етап подготовка за изграждане на покривната конструкция. Приема се, че сградата е в процес на изпълнение, без да е завършен грубият строеж (фиг. 14). Строежът е V категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5 от ЗУТ. При това положение, реконструкцията и преустройството на сградата, представляват строеж по смисъла на §5, т. 38 от ЗУТ и за реализирането му са необходими одобрен инвестиционен проект, съгласно чл. 137, ал. 3 от ЗУТ и разрешение за строеж съгласно чл. 148, ал. 1 от ЗУТ. След извършена служебна проверка в техническия архив на Общината, е установено, че за строежа няма строителни книжа.



Фигура 14. Снимков материал

IV. УСТАНОВЕНИ НАРУШЕНИЯ

Изградени са 7 броя външни стоманобетонни колони с размери 2,50/0,30/0,20 m и хоризонтална греда (пояс) с размери 23,00/0,25/0,21 m на първият етаж, и 7 броя външни стоманобетонни колони с размер 2,50/0,30/0,20 m и хоризонтална греда (пояс) с размери 23,00/0,25/0,21 m на втория етаж. Пред северната страна на сградата е изградена нова стоманобетонна конструкция представляваща: 4 броя стоманобетонни колони с размери: 2,60/0,30/0,20 m, а върху тях е изградена стоманобетонна гредова плоча с размери в план 4,15/0,05 m, с обща площ около 13,00 m². На северната предна част са изградени 2 броя стоманобетонни колони с височина 1,25/0,25/0,25 m. Демонтирана е покривната конструкция на сградата. Изпълнената реконструкция на сградата по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ е строеж.

V. НАРУШЕНИ РАЗПОРЕДБИ

Съгласно чл. 148, ал. 1 (разрешение за строеж) и чл. 148, ал. 2 от ЗУТ; съгласно чл. 137, ал. 3 от ЗУТ: строежите се изпълняват в съответствие с предвижданията на ПУП и съгласувани проекти и одобрени инвестиционни проекти при условията, и по реда на закона, и могат да се извършват само, ако са разрешени съгласно закона по реда на чл. 148, ал. 1 от ЗУТ. Нарушени са разпоредбите на чл. 137, ал. 3 от ЗУТ и на чл. 148, ал. 1 от ЗУТ.

VI. ДРУГА НАЛИЧНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

Това са: скица - извадка на поземления имот и снимков материал (фиг. 15). Предвид установените нарушения на посочените нормативни разпоредби, настоящият констативен акт е основание за започване на административно производство по реда на чл. 225а, ал. 1, във връзка с чл. 225, ал. 2, т.2 от ЗУТ.



Фигура 15. Снимков материал

Съставен е констативен акт от извършената проверка. Констативният акт е връчен на нарушителя. В дадения от законодателния орган 7-дневен срок, писмени възражения по съставения констативен акт в Общинска администрация не са постъпвали. Вследствие на което, е издадена Заповед от кмета на Общината за премахване на незаконно изграденият строеж. Заповедта е обжалвана пред Административен съд. Очаква се решение на Административен съд.

ИЗВОДИ

Незаконното строителство е проблем на всички населени места. Комплексът от непознаване и неизпълнение - нарушение на нормативните документи за строителството, са постоянни и са необходими лица и мерки за елиминирането им. Разбира се, не на последно място остава и проектирането на сградите.

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Закон за устройство на територията
- [2] Цветков Ст., Стоманобетонните конструктивни стени – антисеизмичните „шайби“, С., 2020 ISBN: 978-954-331-115-6
- [3] Петков П., Контрол върху строежи – установяване на нарушения по закона за устройство на територията –ЗУТ – част 2, I Младежка научна конференция с международно участие „Проектиране и строителство на сгради и съоръжения“, 4-5 ноември 2021 г., София