

КОНТРОЛ ВЪРХУ СТРОЕЖИ – УСТАНОВЯВАНЕ НА НАРУШЕНИЯ ПО ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА – ЗУТ – ЧАСТ 2

Петър Петков¹

CONTROL OVER CONSTRUCTIONS - ESTABLISHMENT OF VIOLATIONS UNDER THE SPATIAL DEVELOPMENT ACT – PART 2

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 доклада 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) – [6]. 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 1, I Младежка научна конференция с международно участие „Проектиране и строителство на сгради и съоръжения“, 4-5 ноември 2021 г., София“ [7].

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 6 - Във връзка с постъпила жалба за незаконен гараж 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

Възложителят и строителят е собственикът на поземления имот.

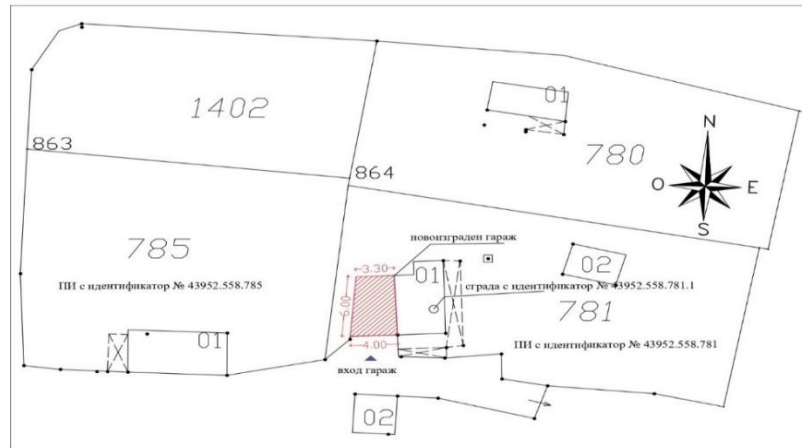
II. ПРЕДСТАВЕНИ СТРОИТЕЛНИ КНИЖА И ДОКУМЕНТИ

Няма: удостоверение за промяна на предназначението на земята от Областна Дирекция „Земеделие“, скица с виза от Главен архитект, одобрен проект, разрешение за строеж.

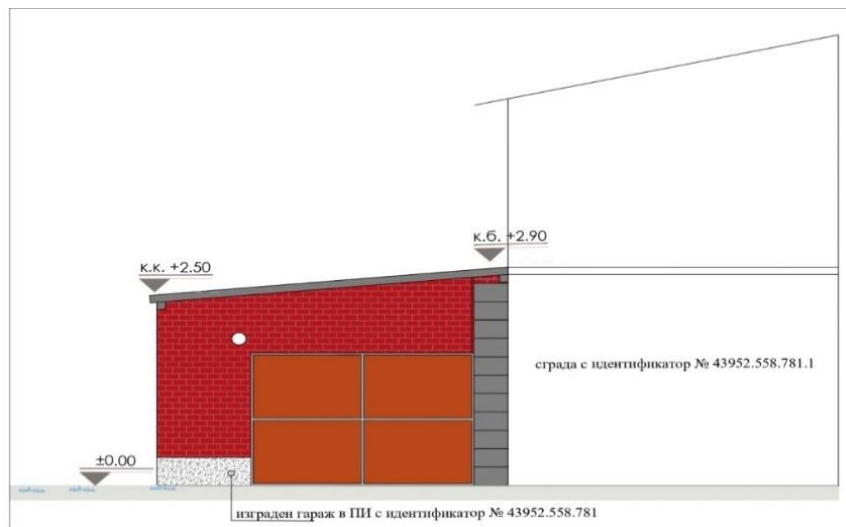
III. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРОЕЖА

В поземлен имот вид територия – селско стопанство, начин на трайно ползване - параграф 4, категория на имота VI, е изграден строеж (гараж), представляващ едноетажна тухлена постройка. Строежът от западната си страна граничи с ПИ, от източната се допира до сграда, която се явява и една от стените на строежа (фиг. 1). Строежът е с форма на правоъгълен трапец с размери в план: широчина на южната страна около 4,00 m, на северната около 3,30 m, дължина около 6,00 m. На кота $\pm 0,00$ е излята стоманобетонна основа с Г- образна форма, върху която са иззидани ограждащите стени на гаража, с керамични тухли, с широчина 0,12 m. На северната страна на гаража има монтиран прозорец. На южната страна е монтирана гаражна двукрила врата, изработена от метални профили и дървени плоскости с размери: широчина 2,60 m и височина 1,80 m. Стените отвътре са измазани с вароциментов разтвор. Изградени са: електрическа, водопроводна и канализационна инсталации. Покривната конструкция е дървена едноскатна, кота корниз е около + 2.50 m и кота било – около + 2.90 m. Върху напречните греди (ребра) на покрива е положена обшивка от дървени плоскости. Покривът е покрит с битумни керемиди. Наклонът на покрива е към ПИ. Отводняване с улуци и водосточни тръби липсва (фиг. 2). Съгласно § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ "строежи"-те са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни, консервационни и реставрационни работи по недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства с и без промяна на предназначението. Приема се, че констатираният от комисията строеж, попада в легалната дефиниция за „строеж“ по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ и представлява надземна постройка, трайно прикрепена към земята, като по този начин е променено и предназначението на земята. Имотът, в който е изграден строежа попада в територия без устройствен план, поради което на основание чл. 9, ал. 1 от ЗУТ, предназначението на имота до влизане в сила на план се определя от фактическото му ползване, освен ако използването противоречи на закона. Имотът е в обхвата на чл. 8, ал. 1, т. 2 от ЗУТ и се намира в земеделска територия, видно от представената скица – извадка от Общината. Начин на трайно ползване на имота е селско стопанство. След като за тази земя няма подробен устройствен план, то следователно и е невъзможно да се направи съответствие с ПУП. Съгласно чл. 16, ал. 1 от Наредба № 2 от 10.04.1998 г. за застрояване в земеделските земи, разрешение за строеж в земеделски земи се издава от Главния архитект на общината, въз основа на писмено искане на собственика, към което се прилагат изрично посочени в

Наредбата документи, т.е. при застрояване на земеделска земя е задължително издаването на разрешение за строеж, се изисква разрешение за строеж. Строежът (гараж) се явява постройка от допълващото застрояване съгласно чл. 41, ал. 1 от ЗУТ. Строежът е от V категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 5, буква “в” от ЗУТ. Имайки предвид, че строежът е изграден през 2020 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 1. Скица на разположението на строеж (гараж) в поземлен имот



Фигура 2. Изглед на фасада юг

IV. УСТАНОВЕНИ НАРУШЕНИЯ

Строежът е без наличие на строителна документация: проект, разрешение за строеж, протокол за строителна линия и ниво.

V. НАРУШЕНИ РАЗПОРЕДБИ

Нарушени са разпоредбите на чл. 144, ал. 1 от ЗУТ и чл.148, ал. 1 от ЗУТ, както и изискванията на Наредба № 19/12.10.2012 г. за строителство в земеделски земи без промяна на предназначението им.

VI. ДРУГА НАЛИЧНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

Това са: жалба , скица на поземления имот и снимков материал (фиг. 3).



Фигура 3. Снимков материал към Случай 6

Съставен е констативен акт от извършената проверка. Констативния акт е връчен на нарушителя. В дадения от законодателния орган 7-дневен срок, писмени възражения по съставения констативен акт не са постъпвали. Издадена е Заповед от кмета на Общината за премахване на незаконния строеж. Заповедта не е обжалвана и е влязла в сила - изпратена е Покана по чл. 277 ал. 2 от Административно процесуален кодекс за доброволно изпълнение в срок на Заповедта. В тридневен срок след изтичане на срока за доброволно изпълнение, определен с поканата, е извършена проверка по изпълнение на Заповедта. Констатирано е неизпълнение на Заповедта, вследствие на което е пристъпено към действия по принудителното ѝ изпълнение

2.2. Случай 7 - В Общината е постъпило писмо, ведно с констативен протокол от Министерството на културата, в което се изтъкват доводи за незаконно построена сграда в поземлен имот, находящ се в Архитектурно-исторически резерват.

След уведомяване в писмена форма собственикът на поземления имот, за датата на проверката и на основание на издадената Заповед от комисията, е извършена проверка.

I. УЧАСТНИЦИ В СТРОИТЕЛСТВОТО

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

II. ПРЕДСТАВЕНИ СТРОИТЕЛНИ КНИЖА И ДОКУМЕНТИ

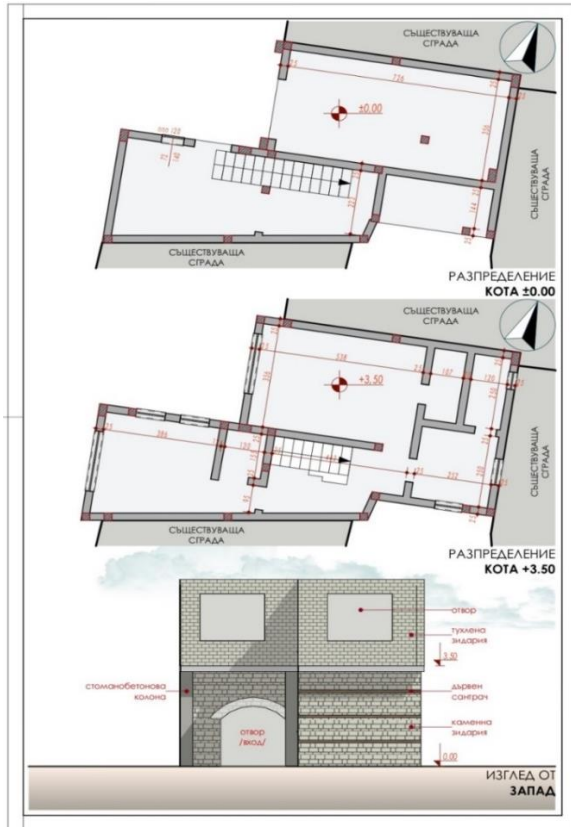
Няма съгласуване от НИНКН-МК, скица-виза от Главен архитект, одобрен проект, разрешение за строеж, протокол за откриване на строителна линия и ниво, договор със авторски надзор, договор със строителен надзор. Договор със строител има.

III. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРОЕЖА

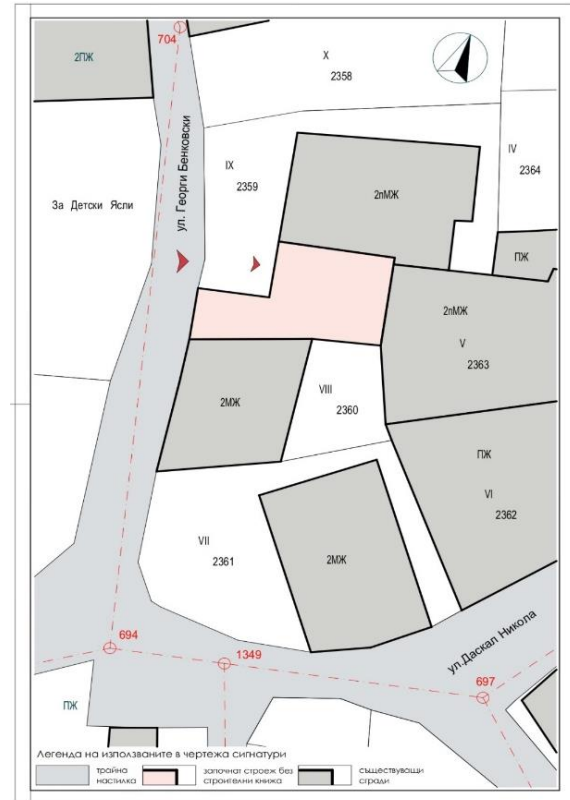
Къщата е била двуетажна масивна жилищна сграда, изградена от каменен цокълен етаж с паянтови стени, с пълнеж от кирпич, гредореди и четирикатен дървен покрив (с покритие от керемиди), на два етажа – с чардак и приземен етаж за складови помещения.

От извършената проверка е установено следното: в сграда, състояща се от 4 СОС (самостоятелни обекта в сграда), е извършено строителство. На кота $\pm 0,00$ са запазени оградните стени, изпълнени са 6 бр. бетонни фундамента, върху тях са отляти стоманобетонни колони с квадратно и правоъгълно напречни сечения, с височина 3,40 m. В СОС, находящ се в югоизточната част на ПИ, е установено, че на кота $\pm 0,00$ е запазен каменен зид със сводест отвор и оградните стени. Отляти са 7 бр. стоманобетонни колони с квадратно и правоъгълно напречни сечения, с височина 3,40 m, стъпващи върху бетонни фундаменти. Върху запазените оградни стени и новите колони на описаните два самостоятелни обекта в сграда, е отлята стоманобетонна гредова плоча на кота + 3,40 m. Върху нея са иззидани оградни и преградни стени от керамични блокове (тухли), с височина около 2,80 m, и са отляти стоманобетонни колони с квадратно и правоъгълно напречни сечения – като част от тях не са завършени, а само е монтиран армировъчен скелет върху останените фусове на плочата. Етажното разпределение се състои от: коридор и три

помещения, като за всяко едно е обособено санитарно помещение, по данни на собственика (фиг. 4, фиг. 5). Достъпът до етаж на кота + 3,50 m, се осъществява посредством съществуващо еднораменно дървено стълбище. По време на проверката е установено, че извършващото се строителство е на етап груб строеж, незавършен етаж на кота + 3,50 m.



Фигура 4. Разпределение в самостоятелен обект в сграда



Фигура 5. Ситуация на строежа, изграден в поземлен имот

Поради факта че разрушената къща е недвижима културна ценност, с категория „местно значение“, попадаща в границите на АИР и като такава, същата е декларирана с Протокол на НСОПК, утвърден от Министъра на културата. За същата е било необходимо да се извърши архитектурно заснемане и изготви проект за реставрация и консервация. Такъв проект няма. След справка в регистъра на Камарата на строителите е установено, че строителна фирма извършила строежа, няма необходимата категория съгласно чл. 5, ал. 6, т. 1.1.4 от ПРВВЦПРС (Правилник за реда за вписване и водене на Централния професионален регистър на строителя) за консервация и реставрация културни ценности, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 4, буква „е“ (недвижими културни ценности с категория „местно значение“) от ЗУТ. Строежът е започнат, без да има одобрение и съгласуване от НИНКН (Национален институт за недвижимо културно наследство) и поради факта, че имотът се намира в АИР – съгласно изискванията на чл. 144 от ЗУТ и издадено разрешение за строеж. Извършените строителни дейности, са квалифицират като „строеж“ по смисъла §5, т. 38 от ДР на ЗУТ. Според характеристиките строежа е от V категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т.4, буква „е“ от ЗУТ. и чл.8. ал 6 от Наредба №1 на МРРБ от 30.07.2003г. за номенклатурата на видовете строежи. Местоположението, характеристиките и размерите не са спорни. Извършеният строеж е без разрешение за строеж. Разпоредбата на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ гласи, че строеж или част от него е незаконен, когато се извършва, без одобрен

инвестиционен проект и/или без разрешение за строеж. По данни на собственика, строежът е изпълнен през периода месеци февруари-април 2021 г. и не би могъл да представлява търпим строеж по смисъла на §16, ал. 1 от ПР на ЗУТ или на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ.

IV. УСТАНОВЕНИ НАРУШЕНИЯ

Започнатият строеж в самостоятелен обект в сграда, находящ се в сграда без съгласие и одобрение от НИНКН-МК, одобрен проект, скица-виза от Гл. архитект, разрешение за строеж, протокол за откриване на строителна линия и ниво, строителни книжа.

V. НАРУШЕНИ РАЗПОРЕДБИ

Нарушени са: чл.140, ал. 1 и ал. 3; чл. 142, ал. 1; чл.144, ал.1; чл. 148, ал. 1, ал. 2, ал. 4; чл. 157, ал. 1 и чл. 163, ал. 1 от ЗУТ.

VI. ДРУГА НАЛИЧНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

Това са: писмо от Министерство на културата, ведно с констативен протокол, скица - извадка на поземления имот и снимков материал (фиг. 6). Предвид установените нарушения на посочените нормативни разпоредби, настоящият констативен акт е основание за започване на административно производство за издаване на Заповед за спиране на строежа по реда на чл. 224а, ал. 1 и ал. 6 от ЗУТ и Заповед по реда на чл. 225а от ЗУТ.



Фигура 6. Снимков материал към Случай 7

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 Общината не са постъпвали. Вследствие на което е издадена Заповед за премахване на незаконно изграденият строеж. Заповедта е обжалвана в законоустановеният в 14-дневен срок от съобщаването ѝ пред Административен съд. Очаква се решение на Административен съд.

2.3. Случай 8 – Във връзка с Постановление на Окръжна прокуратура и на 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

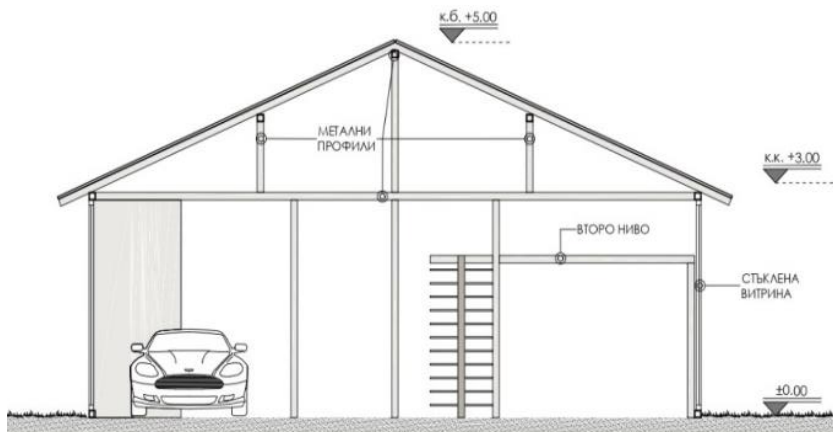
Строител и възложител е собственика на поземления имот.

II. ПРЕДСТАВЕНИ СТРОИТЕЛНИ КНИЖА И ДОКУМЕНТИ

Няма скица с виза от Главен архитект, одобрен проект, разрешение за строеж, протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа, заверена заповедна книга.

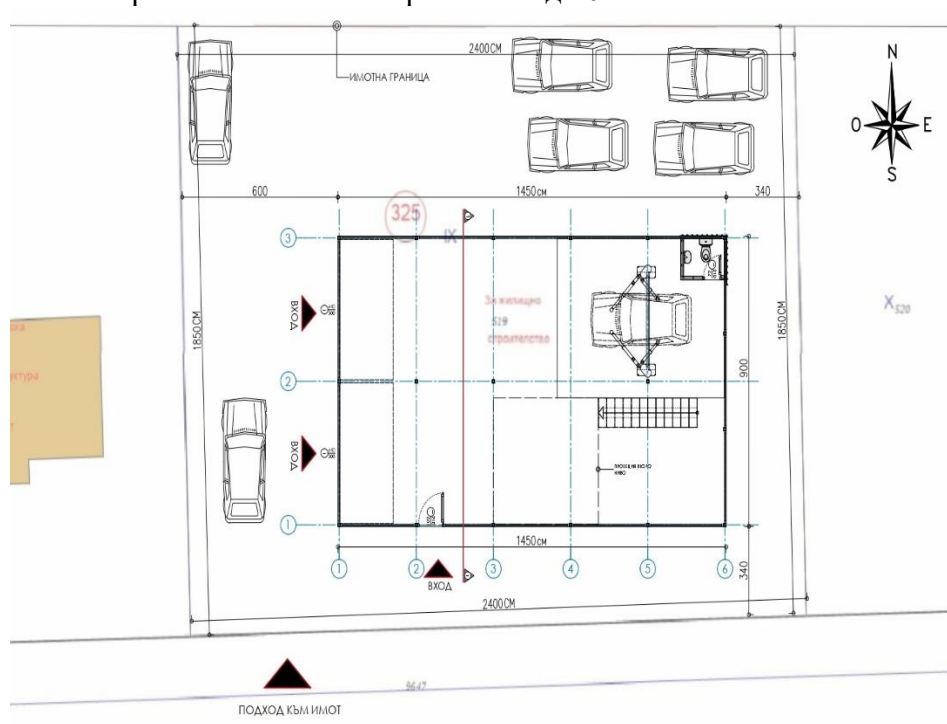
III. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРОЕЖА

Върху имота е изградена сграда от метална конструкция с квадратни профили 0,10 /0,10 m и 0,12 /0,12 m, с размери: широчина – около 9,00 m и дължина около 14,50 m. Покривът е двускатен, метален, покрит с профилирана ламарина, с кота било около 5 m и кота стряха около 2,90 m. На западната част на сградата са трайно прикрепени към земята 3 бр. метални колони, с височина около 3,00 m, с размер 0,10/0,10 m. Монтирани са метални ролетни щори, изпълняващи функцията на врати. На северната страна на сградата са трайно прикрепени към земята 6 бр. метални колони, с височина около 3,00 m, на източната - 4 бр. метални колони с височина около 3,00 m, а на южната - 6 бр. метални колони със същата височина. Стените на сградата (освен западната), са изпълнени изцяло с алуминиева дограма с панорамни прозорци. От югозападната страна има входна алуминиева врата с размери: височина 2,00 m и широчина 0,70 m (фиг. 8). Сградата е захранена с ток и вода. Към момента на проверката, строежът се експлоатира като автосервиз, като на кота $\pm 0,00$ е обособено едно общо работно помещение, в североизточната част на което е отлята наземна бетонна плоча с размери: широчина 5,00 m, дължина 6,50 m и дебелина 0,14 m. Върху плочата е монтирано подемно съоръжение за повдигане на автомобили (подемник). Останалата част от пода на помещението е насипана със среднозърнест инертен материал. Изграден е санитарен възел (баня и тоалетна) в североизточната част на помещението, с размери около 1,30/1,70 m. Направена е еднораменна метална стълба, която води до обособен втори етаж в подпокривното пространство. Покривната конструкция е изпълнена от метални триъгълни ферми и метални столици. Покритието е с профилирани ламаринени плоскости, а под тях са сложени топлоизолационни плоскости (EPS) – фиг. 7.



Фигура 7. Разрез на сградата в поземлен имот

Строежът е V категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5 от ЗУТ. Не са представени строителни книжа от собственика, като такива няма и в техническия архив на Общината. За строежа са неприложими разпоредбите на § 16 от ДР на ЗУТ и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, тъй като строителството е извършено след 2014 г.



Фигура 8. Окомерна скица на разположението на сградата

IV. УСТАНОВЕНИ НАРУШЕНИЯ

Строежът е без наличие на строителна документация, без одобрен проект; без строително разрешение; без протокол за строителна линия и ниво; без заверена заповедна книга.

V. НАРУШЕНИ РАЗПОРЕДБИ

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 поземлен имот и снимков материал (фиг. 9 и 10). 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 9. Снимков материал към Случай 8



Фигура 10. Снимков материал към Случай 8 (конструкция)

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 незаконния строеж от собственика на поземления имот. Заповедта е обжалвана в законоустановения 14-дневен срок от съобщаването ѝ 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 – [6], са постоянни и са необходими лица и мерки за елиминирането им. Разбира се, не на последно място остава и проектирането на сградите. Това от своя страна изисква както работа с изчислителен софтуер, така и със Стандарти за проектиране и справочници, но също и със характерната терминология на строителното инженерство. Така според автора информацията относно разглежданите проблеми, може да бъде открита в източници: [1], [2], [3], [4], [5], [8], които съдържат посочените специфични въпроси.

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Георгиев Г., Цветков Ст., Методическо ръководство за разработване на курсов проект по Стоманобетон по Еврокод 2, ВСУ, С., 2012
- [2] Георгиев Г., Цветков Ст., Методическо ръководство за разработване на курсов проект по Стоманобетонни конструкции по Еврокод, част Първа, глава Първа: Безгредови плочи и стълбища, ВСУ, С., 2013
- [3] Георгиев Г., Цветков Ст., Методическо ръководство за разработване на курсов проект по Стоманобетонни конструкции по Еврокод, част Първа, глава Втора: Сеизмично проектиране на стоманобетонни стенни конструкции, ВСУ, С., 2013
- [4] Георгиев Г., Цветков Ст., Методическо ръководство за разработване на курсов проект по Стоманобетонни конструкции по Еврокод, част Втора: Сеизмично проектиране на стоманобетонни рамкови конструкции, ВСУ, С., 2014
- [5] Георгиев Г., Цветков Ст., Методическо ръководство за разработване на курсов проект по Стоманобетонни конструкции по Еврокод, част Трета: Сеизмично проектиране на стоманобетонни смесени конструкции, ВСУ, С., 2014
- [6] Закон за устройство на територията
- [7] Петков П., Контрол върху строежи – установяване на нарушения по закона за устройство на територията –ЗУТ – част 1, I Младежка научна конференция с международно участие „Проектиране и строителство на сгради и съоръжения“, 4-5 ноември 2021 г., София
- [8] Цветков Ст., Конструктори за строителни инженери –сглобяемите едноетажни сгради от стоманобетонни елементи. ВСУ, С., 2019