

## ПАРЦЕЛАРНИЯТ ПЛАН – СЪЩНОСТ И ДИСКУСИИ

Ивелина Велчева

## THE PARCELLING PLAN: NATURE AND DISCUSSIONS

Ivelina Velcheva

**Abstract:** *The study briefly explores the legal nature of the detailed development plan of some elements of the technical infrastructure outside urbanized territories. It presents an observation on the linear and platform elements of technical infrastructure and on the construction right and types of easement related to them. Emphasis is put on some actual discussions concerning legislation and on some practical solutions on the topic.*

**Keywords:** *parcelling plan; linear and platform elements of technical infrastructure.*

Територията на Република България е национално богатство. Като ценност от изключително държавно значение нейното правомерно устройство представлява гаранция за благоприятни условия за труд, живеене и отдиш на гражданите.

Устройството на терените и правилата, които обществото е установило за него в различните области, предпоставят необходимите условия за развитие на обществото<sup>1</sup>.

Делението на териториите в страната според основното им предназначение, уточнено с общите устройствени планове и концепциите, и схемите за пространствено развитие, е изчерпателно (*numerus clausus*) като: урбанизирани територии, към които се отнасят населените места, селищните образувания и индустриалните паркове извън границите на населените места и селищните образувания; земеделски територии; горски територии; защитени територии; нарушени територии за

възстановяване; територии, заети от води и водни обекти, и територии на транспорта.<sup>2</sup>

В настоящото изложение си поставяме задачата да бъде разгледано благоустрояването извън границите на урбанизираните територии с елементи на техническата инфраструктура. Ще представим някои дискусии сред правната общност във връзка със статута на правото да се поставят, застроят, държат и обслужват постройките, мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура. Актуалността на темата е показателна от множеството публикации и разработки както на юристи, така и на други професионалисти в областта на проектирането и строителството.

1. Общи положения и структура на проблема

Законът свързва допускането на застрояване извън границите на урбанизираните територии алтернативно със спазването на предвижданията на действащ общ устрой-

<sup>1</sup> Сивков, Цв. Основи на устройството на територията. Курс лекции. С., Софи-Р, 2008, с. 15.

<sup>2</sup> Чл. 7 от ЗУТ

ствен план за територията и на план за застрояване за поземлен имот или за група поземлени имоти, или въз основа на парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура с промяна на предназначението на земята, когато такова се изисква по закон.

Законът за устройство на територията урежда конкретното предназначение на отделните поземлени имоти извън урбанизираните територии както за жилищни, общественообслужващи, складови, производствени, вилни, курортни, вилни, развлекателни и спортни функции, за озеленени площи и територии за декоративни водни системи, за природозащита, за транспорт и движение, така и за елементите на техническата инфраструктура.

Като елементи на техническата инфраструктура нормативно се визират транспортната техническа инфраструктура и съоръженията към нея; преносните мрежи и съоръженията към тях в урегулирана и неурегулирана територия; разпределителните проводни и устройства, и съоръженията към тях, включително общите средства за измерване и присъединителните проводни към сградните инсталации, а извън урбанизираните територии и хидромелиоративните преносни мрежи и съоръженията към тях и хидромелиоративните строежи, чието изграждане е свързано с противодействие на вредното въздействие на водите; приемно-предавателни станции и останалата физическа инфраструктура за разполагане на електронни съобщителни мрежи; брегозащитните, геозащитните и брегоукрепителните строежи; инсталациите и съоръженията за третиране на отпадъци.

Проводите и съоръженията на техническата инфраструктура в и извън границите на урбанизираните територии се предвиждат с устройствени планове. Част от общите и подробните устройствени планове са план-схемите на елементите на техническата инфраструктура – комуникационно-транспортна мрежа, за канализация, водоснабдяване, газоснабдяване, електрофикация, топлоснабдяване. С тях се определят размерите и видът на мрежите и съоръженията.

Данните за местоположението и други специфични характеристики на линейните обекти на техническата инфраструктура се отразяват в специализираните кадастрални карти, регистри и информационни системи от ведомствата, общините, експлоатационните дружества.

Законодателят е възприел подземните и надземните общи проводни и съоръжения на техническата инфраструктура да се изграждат в поземлени имоти, собственост на държавата и общините. При техническа невъзможност проектирането и строежа се осъществява в поземлени имоти, собственост на други лица, след осъществяване на процедура по отчуждаване за сметка на собственика на съответното съоръжение и след надлежно обезщетяване.

В споменатите хипотези в застроителния план се предвижда застрояване, което не пречи на функционирането и поддържането на елементите на техническата инфраструктура, както и се създава ограничение да не се навлиза в сервитутните ивици за ремонт и експлоатация на тази инфраструктура. В хипотезата на невъзможност за постигане на целесъобразно застрояване или когато сервитутните ивици заемат повече от 1/3 от площта на поземлен имот, урегулиран с подробния устройствен план, имотът се предвижда за съответната мрежа, като се осъществява процедура по отчуждаване за сметка на собственика на провода или съоръжението.

Мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура с техните сервитутни ивици се определят с подробен устройствен план – план за регулация и застрояване или с парцеларен план извън урбанизираните територии. Сервитутната ивица<sup>3</sup> обозначава част от поземлен имот около мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, за която с нормативен акт са въведени ограничения в режима на застрояване и ползване на поземления имот.

Парцеларният план е подробен устройствен план за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии. Той се въвежда в законодателството, за да се уреди напълно и по подхо-

<sup>3</sup> §5, т.33 от ДР на ЗУТ

дяс начин материята, свързана с проектиране и изпълнение на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура<sup>4</sup>.

Преди действащия благоустройствен закон, застрояване в тези територии е допустимо въз основа на частични застроителни решения по чл. 108 от ППЗТСУ(отм.)<sup>5</sup>, одобрявани от кмета на общината, след промяна на предназначението на земеделските земи по ЗОЗЗ или върху други територии, съгласно действащите норми и реда за застрояване в тях.

В наши дни не се изисква изработване на подробен устройствен план, когато трасето на физическата инфраструктура за кабелна електронна съобщителна мрежа попада в границите на реализиран път и на отредените сервитути на газопроводи, електропроводи, канализационни и водопроводни мрежи и други линейни обекти на техническата инфраструктура, както и когато сервитутът за полагане на елементите на новата техническата инфраструктура попадат изцяло в сервитута на съществуваща мрежа, а така също и при разполагане на електронна съобщителна мрежа от регулационната линия на имота, в който се изгражда, до входната точка за достъп до сграда. Тази възможност е изключена *expressis verbis* в закона при изграждане на площадкови енергийни обекти.

В Наредбата за условията и реда за определяне на размерите и разположението на сервитутните ивици и на специалния режим за упражняване на сервитутите на водоснабдителните и канализационните проводни (мрежи) и съоръжения извън населените места и селищните образувания<sup>6</sup> е премахнато изискването за създаване на парцеларен план за изграждане на нови линейни ВиК обекти, реконструкция или основен ремонт на съществуващи такива, ако размерите и разположението на сервитутите им попадат в сервитута на съществуващ водоснабдителен и канализационен провод или съоръжение.

С парцеларния план се предвижда така наречената сервитутна ивица, нейните размери, подход към нея и видовете сервитутни права.

Предвидените законови сервитути в обществена и в частна полза възникват, когато с влезлия в сила парцеларен план се определят разположението и размерите на сервитутните ивици на водопрекарване и канализационните мрежи и съоръжения в засегнатите имоти, и еднократното обезщетение е внесено на разположение или изплатено на собственика и на носителите на ограничени вещни права върху засегнатия имот. В инвестиционния проект за изграждане, основен ремонт или реконструкция се определя достъпът до ВиК обект, като приоритетно се ползват републиканската и общинската пътни мрежи, съществуващите селскостопански и горски пътища.

Наличието на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура в имоти, собственост на физически и юридически лица, ограничава правото им на собственост, като задължава носителя на вещното право да ги търпи, да се въздържа от дейности, които ги увреждат или рушат. Размерите на сервитутните ивици осигуряват минимално засягане на площите на служещите имоти. Собственикът на земята е длъжен да търпи мрежите и съоръженията и е задължен да се въздържа от дейности, които ги увреждат или унищожават. Той няма право да иска премахването им, както и да ограничава предоставянето на обществените услуги с тях.

Липсата на фаза за преговори със собствениците при определяне на сервитутната ивица, както и отсъствието на задължение за издаване на административен акт, индивидуализиращ произтичащите от сервитута ограничения върху всеки имот в закона, се определя от Юлия Стойкова<sup>7</sup> като липса на прозрачност, създаване на поле за решаването по свое усмотрение на въпроси, съществено

<sup>4</sup> Мотиви към проекта на Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията от 04.11.2002 г.

<sup>5</sup> Бакалова, В. Новите положения в устройството на територията, благоустройството и кадастъра. С, Труд и право, 2018, с.87

<sup>6</sup> ДВ бр. 29 /2020 г.

<sup>7</sup> Стойкова, Юл. Промени в уредбата на сервитутите по Закона за енергетиката, В: Собственост и право, 2004, кн.2.

засягащи правото на собственост без процедурна гаранция за контрол върху тяхната законосъобразност.

Поставя се въпросът за правната природа на това засягане.

Интерес за изследването е едно от деленията в правната теория на обектите на техническата инфраструктура на линейни и площадкови.

Линейните обекти могат да се разположени и да преминават през различни територии – урбанизирани, земеделски, горски, защитени, нарушени и когато липсва техническа възможност, те да бъдат разположени в имоти, собственост на държавата или общините, законът дава възможност, те да бъдат разположени в имотите на други физически или юридически лица. По този начин се пораждат правоотношения между операторът и тези лица по отношение на правото на собственост, възникване на ограничени вещни права, благоустройствени ограничения на правото на собственост, промяна на предназначението на поземлените имоти и др.

Дискусионен е въпросът дали изграждането на елементите на техническата инфраструктура изисква учредяване на ограничено право на строеж или същото представлява законно ограничение на правото на собственост по раздел пети от Закона за собствеността, което от своя страна според някои автори налага учредяване на сервитутно право. Проблемът възниква във връзка с приложение на принципа на приращението, уреден в чл. 92 от Закона за собствеността<sup>8</sup> и се отнася до новото строителство или значителната реконструкция в поземления имот.

В българското законодателство е положена традиция за уреждане на въпроса. За разлика от действащия Закон за собствеността, където липсва изрично нормиране на сервитутите, в отменения Закон за имуществата, собствеността и сервитутите е регламентирана

но, че изграденият водопровод е собственост на собственика на господстващия съседен имот. В действащите правни норми като законен сервитут<sup>9</sup> той е уреден в Закона за водите и представлява правото на водопрекарване, което се състои в задължението на всеки собственик да даде право на водопрекарване през своя имот на всеки, който има постоянна или временна нужда от това.

Валентина Бакалова намира, че в случая се касае за ограничения по чл. 53 от Закона за собствеността, независимо от законовата регламентация като сервитутни ивици или сервитутни зони. Срещу задължението, което възниква *ex lege*, собствениците имат право на еднократно обезщетение. Не се дължи обезщетение на собствениците на възстановени земеделски земи, където има изграждане на елементи на техническата инфраструктура. В тези случаи земите се възстановяват с ограничение на правото на собственост на бившите собственици или техните наследници. Ограничението се отнася до естеството на благоустройствените обекти. При конкретната хипотеза не се променят основно характеристиките на имотите и предназначението им и не са пречка земята да бъде използвана за земеделски нужди.

Любомир Василев<sup>10</sup> прави критичен анализ по темата и извежда заключението, че в новото ни законодателство има тенденция изграждането на някои линейни обекти на техническата инфраструктура все по-често да се свързват с учредяване на сервитути.

Динамиката в обществените и икономическите отношения налага обсъждане на нови актуални решения, адаптирани към действащата нормативна база в областта. Така възниква идеята за квазиличните сервитути.<sup>11</sup> Те се учредяват в полза на определено лице за извършване на специфична дейност. “Квазиличният” сервитут се учредява в полза на определена дейност без значение кой правен субект я

<sup>8</sup> чл. 92 от ЗС

<sup>9</sup> Като такъв го разглежда и Ясен Ковачев в Сервитути по Закона за водите, Собственост и право, 2001, кн.2.

<sup>10</sup> Василев, Л. Какви вещни права са необходими за строителството на линейни обекти, В: Собственост и право, 2005, кв.9.

<sup>11</sup> Ставру, Ст. <https://www.challengingthelaw.com/veshtno-pravo/kvazilichni-servituti/>; **Определение № 53 от 5.02.2010 г. на ВКС** по ч. гр. д. № 589/2009 г., I г. о., ГК.

упражнява. Този вид сервитут контрастира на съществуващите в правната традиция законни и поземлени сервитути, свързани съответно с възникване на правото по закон или имот. Такива са сервитутите по чл. 64 от Закона за енергетиката, които възникват по силата на закона или се учредяват в полза на енергийните предприятия, сервитутите по чл. 61 по Закона за горите за прекарване през гори и земи от горски фонд-частна държавна собственост на телефонни, телеграфни, радиосъобщителни и други линии, надземни и подземни проводни за хидротехнически съоръжения, водопроводи и канализации, въздушни и подземни електропроводи, кабели и други довеждащи и отвеждащи проводни на техническата инфраструктура, включително на прилежащите към тях съоръжения и други елементи на техническата инфраструктура в полза на операторите на тази инфраструктура и др.

Тезата се откроява от наложила се съдебна практика, където категорично се приема, че сервитутното правоотношение възниква между правни субекти, носители на правото на собственост върху два имота, а не между субект – обект, поради което при преминаване на съоръжение през няколко имота не е налице сервитутно право, а ограничение на правото на собственост по смисъла на раздел пети на Закона за собствеността.<sup>12</sup> Авторът Бонка Дечева подчертава, че с правна сделка може да се учреди само сервитут, който е предвиден в закон и по този начин възниква ограничено вещно право, но в случаите когато сервитут с уговореното съдържание не е нормиран, няма да възникне *jus in rem*, а ще се породят облигационни отношения.

Самият Стоян Ставру определя законните ограничения на правото на собственост като публични сервитути, или административни сервитути, като той специално ги раз-

глежда отделно от законите ограничения на правото на собственост.<sup>13</sup>

Пак той разглежда и сервитутното право като право на строеж.<sup>14</sup> Релевира към темата, че в практиката се наблюдава учредяване на право на строеж за разполагане на съоръжения, които по своето предназначение обслужват определен господстващ имот и нямат характер на постройка. Това той обяснява както с необходимостта от изключване на действието на приращението, така и с извършването на строително-монтажни работи.

Стоян Ставру и Любомир Георгиев<sup>15</sup> разграничават учредяването на право на строеж или сервитутно право в зависимост от това, дали съоръженията на техническата инфраструктура са площадкови или линейни.

Линейните обекти на техническата инфраструктура<sup>16</sup> са подземни и/или надземни преносни (довеждащи и отвеждащи) проводни (мрежи) и други елементи на техническата инфраструктура, включително принадлежащите им трайно прикрепени към земята конструктивни елементи и/или съоръжения.

Правото да се изгради и притежава съоръжение в чужд имот според Валентина Бакалова произлиза от естеството на поземления сервитут, облигационна връзка или ограничение на правото на собственост за благоустройствени цели, учредено чрез акт за отчуждаване по съответната благоустройствена норма.

Макар и строежи по смисъла на закона линейните елементи на техническата инфраструктура, или въздушните и подземните електропроводи, топлопроводи и газопроводи не представляват постройка или сграда по смисъла на Закона за собствеността, която да налага учредяване на вещно право на строеж. Като резултат те представляват законно ограничение на правото на собственост или за тях се предвижда учредяване на сервитутно право и заплащане на надлежно обезщетение.

<sup>12</sup> Дечева, Б. Сервитутни права върху недвижими имоти. Преглед на актуалната съдебна практика на ВКС, В: Собственост и право, 2013, кн.9.

<sup>13</sup> Ставру, Ст. [https://www.challengingthelaw.com/wp-content/uploads/2019/01/2009\\_Servitutnite-prava-disertacia\\_Sstavru.pdf](https://www.challengingthelaw.com/wp-content/uploads/2019/01/2009_Servitutnite-prava-disertacia_Sstavru.pdf)

<sup>14</sup> Ставру, Ст. Сервитутното право и правото на строеж, В: Собственост и право, 2011, кн.2.

<sup>15</sup> Георгиев, Л., Правни проблеми, поставени от новата Наредба за сервитутите на енергийните обекти, В: Собственост и право, 2004, кн.11.

<sup>16</sup> §1, т.1а от ДР на Закона за кадастъра и имотния регистър

Съществува и установена практика, когато сервитутната зона не попада в имота, в който ще се изгражда площадков енергиен обект, за този обект да се учредяват сервитути.

Любомир Василев прави критичен анализ какви вещни права са прилагани за строителството на линейни обекти на техническата инфраструктура. Според автора част от тези елементи на техническата инфраструктура изискват пълна промяна в предназначението и начина на ползване на земята, върху която ще бъдат изградени. Допълнително се изисква и зона с ограничения в застрояването и засаждането на трайни храсти и дървета. Това налага процедура по отчуждаване на земите, след което те се предоставят на други лица за ползване чрез концесионен договор. За източника, друга част от тези обекти се учредяват чрез право на ползване. Правната природа на това ограничено вещно право изключва законовата възможност да се изгради нов обект или да се промени предназначението на вещта, което предполага единствено експлоатацията и поддържането им. Следващата хипотеза за изграждане на елементите на техническата инфраструктура е свързана с учредяване на правото на строеж. Така отново се повдига въпроса дали топлопроводите, водопроводите, канализациите и другите линейни обекти представляват постройка или сграда. Авторът приема, че в своята съвкупност от взаимосвързани елементи те все пак са недвижими имоти, ако са трайно прикрепени към земята или към постройка. Любомир Василев не изключва и възможността линейни обект да се учредят чрез сервитути, което по силата на чл. 92 от Закона за собствеността ще изключи прилагането на принципа на приращението при извършване на застрояване на линейни обекти от лице, различно от собственика на земята. De lege ferenda авторът предлага приемане на подробни норми за всеки вид и подвид линеен обект, кога да се придобива като собственост, кога като право на строеж или като особени сервитутни права.

За разлика от линейните обекти, голяма част от площадковите елементи на техническата инфраструктура са постройки или са трайно прикрепените към тях, или към поземления имот съоръжения, без линейните им части.

Площадкови енергийни обекти са сгради и трайно прикрепените към тях или към поземлен имот енергийни съоръжения, без линейните им части, предназначени за осъществяване на дейностите по производство, съхранение, пренос и разпределение на електрическа и топлинна енергия и природен газ, както и по добив на енергийни ресурси.<sup>17</sup>

Асен Запрянов в свое изследване по проблема ясно разграничава строителството на самостоятелен обект в чужд имот, което по същността си за него е: ограничено вещно право, право на строеж и строителството на техническа инфраструктура в чужд имот в резултат на упражняването на право на сервитут, което по естеството си е ограничение на собствеността по смисъла на член 53 от Закона за собствеността. Той отива още по – нататък и повдига дискусия за правото на строеж като вид ограничение на собствеността, наред със сервитутното право.<sup>18</sup>

За смесване на понятията или погрешното им определяне вместо като ограничения на собствеността – за сервитути, пише Гергана Боянова<sup>19</sup>. Тя разглежда визирания в закона сервитут за обществена полза по чл. 104, ал. 2 от Закона за водите, с който е предоставен достъп на всеки до водните обекти, публична държавна или публична общинска собственост – за задоволяване на лични потребности, като законово ограничение на упражняването на правото на държавна или общинска собственост върху водните обекти. Аргументираната полемика, която представя пред юридическото общество е свързана с изследването, че законният сервитут, идентифициран като сервитутно вещно право, произтича направо от закона, без волеизявление на заинтересованото лице, което е в противовес на

<sup>17</sup> §1, т. 41 от ДР на ЗЕ

<sup>18</sup> Запрянов, Ас. Сервитути, Собствености благоустройство,(Публицистични студии по ЗТСУ и ЗУТ), Пловдив, Блаком, с. 207.

<sup>19</sup> В Пунев, Бл., Вл.Стоянов и др. Право на собственост и други вещни права, С:Труд и право, 2021.

установеното в доктрината, че ограниченото вещно право предпоставя възникване на вещно правоотношение между конкретни правни субекти по повод на точно определени недвижими имоти, с конкретни права и задължения по отношение на сервитута. При условие, че в закона са определени само задължения за собствениците, но не и права, юристът заключава, че в тези хипотези *de facto* сме изправени пред ограничения на собствеността по Закона за собствеността.

В продължение на изложението и за по-голяма прецизност е необходимо да отбележим и тълкуването в съдебната практика, че при сключване на договори между оператор и собственик на недвижим имот за прокарване на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, който не е уреден в закона като ограничено вещно право, договърът има облигационно действие и не подлежи на вписване в Службата по вписванията при съответния районен съд.<sup>20</sup> По различен начин са уредени сервитутите, които се приемат в доктрината за ограничени вещни права и са изброени изчерпателно в закона, такива като сервитутите по чл. 64 от Закона за енергетиката, чл. 105 от Закона за водите или тези, които се учредяват с административен акт, като чл. 61 и сл. от Закона за годите, чл. 36 от Закона за опазване на селскостопанското имущество, чл. 112, ал. 3 от Закона за водите. Източникът на възникване е договорен и доколкото касае вещни права, той следва да се сключи във формата на нотариален акт. Съществуват случаи, уредени в законодателството, където е предвидена и по-облекчена форма на договори. Тези договори подлежат на вписване в съответната служба по вписванията при районния съд и в имотния регистър по местонахождението на служещия имот. Вписването има оповестително<sup>21</sup>, но не правопораждащо значение и не е основание за възникване на сервитутните права, които дават права на операторите, в качеството им на титуляри на тези права да изградят нов енергиен обект в сервитутната зона без съгласието на собственика на поземления имот, върху която е възникнало сервитутното право.

При решаване на актуалните проблеми свързани с изграждането и реконструкцията на елементите на техническата инфраструктура следва да се търси освен иновативен подход, адаптиран към новите общественоекономически условия, така и прилагане на установената традиция и разбиране на основополагащи правни принципи и наложили се стандарти.

## II. Определение.

Парцеларният план представлява частичен подробен устройствен план на елементите на техническата инфраструктура<sup>22</sup> за отделен поземлен имот или група поземлени имоти.

Проучвателните и проектните работи за мрежите и съоръжения на техническата инфраструктура извън урбанизираните територии се извършват въз основа на задание в две фази: предварителен проект, при който се разработват варианти на площадката или трасето и окончателен проект, т.нар. парцеларен план, по който се извършва отчуждаването или се ограничава петиторното право на собственост.

Проектът на парцеларния план съдържа текстови и графични материали.

Текстовият материал към проекта съдържа обяснителна записка с обща част, уточняваща целта, задачите и териториален обхват на плана, и ситуационна част, определяща ограничения в ползването на имотите в сервитутите; регистър на засегнатите от трасето имоти; площите подлежащи на промяна на предназначението, сервитутните линии и др.

Графичният материал представлява проект на парцеларния план, изчертан в мащаб, представен на чертежи на непрозрачна основа, като в него се отразяват границите на административно-териториалните единици, землищните и строителните граници, границите и номерата на поземлените имоти; трасето на техническата инфраструктура; линиите, по които се извършва промяна на предназначението за линейни обекти, в т.ч. отчуждаване на имотите.

III. Процедура по изработване на парцеларния план.

<sup>20</sup> Пак там.

<sup>21</sup> Решение по адм.д. №940/2019 г- на Административен съд-Бургас.

<sup>22</sup> Стойчева, Ж. Подробен устройствен план, С: Стефан Добрев, 2021, с.147

Благоустрояването извън урбанизираните територии с мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура се предвижда с парцеларни планове като вид подробни устройствени планове.

В зависимост от територията, върху която се предвижда да се разположат елементите на техническата инфраструктура, законът определя компетентния орган, който разрешава изработване на парцеларните планове.

При предвиждане на елементите на техническата инфраструктура извън урбанизираните територии в границите на една община, общинският съвет с решение допуска изработването на парцеларния план.

Благоустройствената процедура, при която се разглежда искане за изграждане на такива мрежи и съоръжения извън границите на урбанизираните територии на повече от една община, но в територията на една област, се разрешава със заповед на областния управител.

Министърът на регионалното развитие и благоустройство е оправомощен да разгледа и разреши искане за изработване на парцеларен план за изграждане и разполагане на елементите на техническата инфраструктура на територията на повече от една област, за републикански пътища, железопътни магистрали и железопътни линии<sup>23</sup>.

Исканията за изработване на парцеларни планове могат да се правят от кмета на общината; собственици на поземлени имот; лица, които имат право да строят в чужд имот и други лица определени в закон. Те се разглеждат в едномесечен срок, като издаденото разрешение подлежи на публикуване в нарочен публичен регистър.

Актовете на органите, с които се разрешава изработването подлежат на разгласяване с различен способ. Решенията на общинските съвети се поставят на определеното за това място в общината, кметството или района, а заповедите на областния управител и министъра на регионалното развитие и благоустройство се публикуват на интернет страницата на областта или на министерството и се изпращат за обявяване в съответната община.

Искането за допускане изработването на парцеларния план се придружава със задание, в което са представени варианти на трасето на елементите на техническата инфраструктура. Одобряването на заданието е корелативно свързано с издаденото разрешение за изработване на парцеларния план.

Решенията и заповедите, с които се уважават исканията не подлежат на самостоятелно оспорване. Съдебната практика приема, че тези актове се отнасят към „изключенията, регламентирани в закон“, от така наречената обща клауза за обжалваемост на административните актове, конституционно установена в чл. 120, ал. 2 от Основния закон.

Отказите за изработване на парцеларните планове подлежат на атакуване по реда на чл. 215 от ЗУТ и Административния процесуален кодекс.

Законът дава възможност при доказана необходимост оправомощеният орган да наложи строителна забрана за времето на изготвяне и одобряване на парцеларните планове за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на територията на повече от една общини в границите на една област или на повече от една област. Строителната забрана спира прилагането на общите и подробни устройствени планове в обхвата на засегнатите поземлени имоти според варианта на приетото трасе. За да бъде наложена строителна забрана, е необходимо да е налице и произтичаща от заданието или от проектите разлика в режима на застрояване за съответната територия. Целта на налагането на строителна забрана е да осигури осъществяването на бъдещите предвиждания за предназначението и устройството на съответната територия.

Изработените проекти за парцеларни планове се съгласуват със заинтересованите териториални и централни администрации. Те се съобщават на заинтересованите лица чрез обявление в „Държавен вестник“ и поставяне на определените за това места в сградата на общината и на други места, предварително оповестени в територията, предмет на плана. Публикуват се и на интернет страницата на общината.

<sup>23</sup> Виж подробно за тези ПУП в Бакалова, В.Новите положения в устройството на територията, благоустройството и кадастъра. С: Труд и право, 2018.



Искания, предложения и възражения по отношение на проекта могат да се правят в срок от един месец.

Общинският експертен съвет разглежда проекта за парцеларен план по преценка на главния архитект, за да се съобразят нормативните изисквания при изготвянето му. След превеждането му в съответствие с решението на колективния орган, проектът подлежи на съобщаване на заинтересованите лица в описаните срокове.

По този ред се постъпва и при връщане на проекта за преработване. Изключението от това правило е налице, когато заинтересовани лица са само тези, които са инициирали производството по създаване или изменение на парцеларния план. В тези случаи проектът се одобрява от оправомощения орган, без да се съобщава на други лица.

В зависимост от обхвата на обектите, се определя и органът, който разглежда проекта за парцеларен план. При елементи на техническата инфраструктура, предвидени за разполагане на територията на една община, проектът се разглежда от общински експертен съвет. За обекти с обхват повече от една община или за обекти с регионално значение – областния експертен съвет. За обекти с обхват повече от една област, обекти с национално значение и/или национални обекти -Национални експертен съвет по устройство на територията и регионална политика.

Парцеларният план се одобрява с решение на общинския съвет. Като елемент от процедурата кметът на общината подготвя доклад в едномесечен срок след приемането на проекта от общинския експертен съвет. Решението на компетентния орган се изпраща в седемдневен срок за обнародване в „Държавен вестник“ и се публикува в Единния публичен регистър по устройство на територията<sup>24</sup>. Парцеларният план за обекти с обхват повече от една община или за обекти с регионално значение се одобрява от областния управител, а министърът на регионалното развитие и благоустройство одобрява парцеларния план

за обекти с обхват повече от една област, както и за обекти с национално значение или национални обекти. В последните случаи законът определя едномесечен срок от приемането на проектите от съответния експертен съвет за издаване на заповедта за одобряване на парцеларния план. Актът се изпраща за обнародване в „Държавен вестник“ в същия срок.

Одобряването на парцеларния план за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на територията на повече общини или области, има за последица задължение на кметовете на засегнатите общини да издадат заповед за служебното отразяване на елементите на техническата инфраструктура в действащия общ устройствен план за територията, без този план да се изменя.

Възникналите сервитути за ползването на изградените съоръжения на техническата инфраструктура, макар и да не са обекти на кадастъра и не получават идентификатор, подлежат на отбелязване в кадастъра в качеството им на „зони на ограничения върху поземлените имоти“<sup>25</sup>.

Парцеларният план на елементите на техническата инфраструктура извън урбанизираните територии е един от основните устройствени инструменти за управление на териториалното устройство. Той е предпоставка за проектиране и изпълнение на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура. Различното уреждане на видовете техническа инфраструктура, констатирано в процеса на създаване и прилагане на законодателството в конкретната област, предполага то да бъде преодоляно *de lege ferenda* в съответствие с принципа за правната предвидимост и постигане на пределно единство и еднопосочност в правното регулиране на темата.

## БИБЛИОГРАФИЯ / REFERENCES

1. Бакалова, В. Новите положения в устройството на територията, благоустройството и кадастъра. С: Труд и право, 2018.

<sup>24</sup> По силата на чл. 5а от ЗУТ (Нов – ДВ, бр. 25 от 2019 г., изм., бр. 16 от 2021 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството създава, развива и поддържа Единен публичен регистър по устройство на територията на интернет страницата на Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

<sup>25</sup> Тълкувателно решение №7 от 25.04.2013 г. по т.д. № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС.

2. Стойкова, Юл. Промени в уредбата на сервитутите по Закона за енергетиката, В: Собственост и право, 2004 кн. 7.
3. Ковачев, Ясен. Сервитути по Закона за водите, В: Собственост и право, 2001, кн. 2.
4. Василев, Л. Какви вещни права са необходими за строителството на линейни обекти, В: Собственост и право, 2005, кн. 9.
5. Ставру, Ст. <https://www.challengingthelaw.com/veshtno-pravo/kvazilichni-servituti/>;
6. Определение № 53 от 5.02.2010 г. на ВКС по ч. гр. д. № 589/2009 г., I г. о., ГК.
7. Дечева, Б. Сервитутни права върху недвижими имоти. Преглед на актуалната съдебна практика на ВКС, В: Собственост и право, 2013, кн. 9.
8. Ставру, Ст. [https://www.challengingthelaw.com/wp-content/uploads/2019/01/2009\\_Servitutnite-prava-disertacia\\_SSstavru.pdf](https://www.challengingthelaw.com/wp-content/uploads/2019/01/2009_Servitutnite-prava-disertacia_SSstavru.pdf)
9. Ставру, Ст. Сервитутното право и правото на строеж, В: Собственост и право, 2011, кн. 2.
10. Георгиев, Л., Правни проблеми, поставени от новата Наредба за сервитутите на енергийните обекти, В: Собственост и право, 2004, кн. 11.
11. Запрянов, Ас. Сервитути, Собствености благоустройство, (Публицистични студии по ЗТСУ и ЗУТ), Пловдив, Блаком;
12. Сивков, Цв. Основи на устройството на територията. Курс лекции. С., Софи-Р, 2008.
13. Стойчева, Ж. Подробен устройствен план, С: Стефан Добрев, 2021.
14. Тълкувателно решение №7 от 25.04.2013 г. по т.д. № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС.
15. Пунев, Бл., Вл. Стоянов и др. Право на собственост и други вещни права, С: Труд и право, 2021.