

Смяна на предназначението на земеделска земя в урбанизирана територия в райони до Черноморския бряг

Предназначението на земите в България се определя въз основа на концепциите и схемите за пространствено развитие на национално ниво и на райони на ниво 2 (Северозападен, Северен централен, Североизточен, Югоизточен, Южен централен и Югозападен – б броя) и на общите устройствени планове (ОУП) на общинско ниво (266 броя). Между тези стратегически документи стоят още няколко други документи на областно и общинско ниво с различни цели и задължително хармонизирани по между си. И все пак документът, който определя предназначението на даден парцел е Общият устройствен план (ОУП) на дадената община, на който пък са подчинени Подробните устройствени планове (ПУП) в землищата на общината. Основните предназначения на земите според Закона за устройство на територията (ЗУТ) биват: 1) урбанизирана територии (населени места, селищни образувания и индустриални паркове извън границите на населените места и селищните образувания), 2) земеделски територии, 3) горски територии, 4) защитени територии, 5) нарушени територии за възстановяване, 6) територии, заети от води и водни обекти, и 7) територии на транспорта. При влязъл в сила ОУП смяната на предназначението на земите е сложна и дълга процедура, но не и невъзможна. В такива ситуации се започва процедура по изготвяне на Подробен устройствен план (ПУП) при наличието на поне едно от 16 основания изброени в чл. 134, ал. 1 и 2 на ЗУТ.

Смяна на предназначението на земеделска земя в урбанизирана територия се извършва доста скандално в общините по Черноморското крайбрежие. Статии за това от Зелени закони можете да видите в линковете за [Камчийски пясъци](#) и [Карадере](#).

Със Закона за изменение и допълнение (ЗИД) през 2011 г. на Закона за опазванена земеделските земи (ЗОЗЗ) тази порочна практика получава възможността да бъде спряна. Решението за промяна на предназначението на земеделска земя в урбанизирана губи правно действие, ако в 3-годишен срок не е поискано издаване на разрешение за строеж на обекта или в 6 годишен срок от 24.05.2011 г. (влизане в сила на ЗИД на ЗОЗЗ) не е започнало изграждането на обекта, като доказателства за това са деня на съставяне на протокола за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво или дата на заверката на заповедната книга (описани в чл. 157, ал. 1 на ЗУТ). Хубавото е, че ако в посочения срок не е започнало изграждането на обекта/обектите, съгласно ЗОЗЗ не е необходим изричен акт за отмяна на решението за смяна на предназначението.

От своя страна установяване на незапочналото строителство се прави от съответната общинска администрация, която трябва да уведоми комисиите към областните дирекции "Земеделие" или комисията за земеделски земи към МЗХГ, както и Службата по геодезия, картография и кадастър за служебно извършване на промяната и връщане на урбанизираната земя в земеделска територия.

С цел опазване на уникалната природа на м. Камчийски пясъци, м. Карадере и територии по най-южното ни Черноморие и възможността земеделски земи, превърнати в урбанизирани, в които не е започнало строителство в рамките на 6 години и между другото не са затвърдени като урбанизирани на база новоприет ОУП, от Зелени закони посикахме информация от община Долни Чифлик, община Царево и Агенцията по геодезия, картография и кадастър за загубили правна давност решения и за направени промени в кадастъра по служебен път.

От община Долни Чифлик ни отговориха, че няма имоти, за които общинската администрация да е уведомявала комисиите, въпреки наличието на такива имоти в землището на с. Шкорпиловци и с. Ново Оряхово. Повече за този случай може да прочете [тук](#).

От община Царево ни отговориха, че те изпълняват своите задължения и уведомяват съответната комисия и Агенцията по кадастър, но не могат да ни предоставят информация за конкретните имоти, тъй като се прилага към административната преписка за съответния имот и е „обективно невъзможно“ исканата информация да се предостави за всички имоти.

От Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) ни уведомиха, че „не създава, не съхранява и не поддържа информационен масив, съдържащ информация какви документи са приложени към имотните досиета, тъй като няма такова вменено от закона задължение.“

Подобни случаи сме регистрирали и по отношение на горски територии с променено предназначение. За разлика от земеделските земи с приемането на последният Закона за горите през 2011 г. се създадоха тригодишни срокове, в които ако не се издаде строително разрешение промяната се обезсилва, но и се направи изключение за всички завършени процедури по досегашни закони, за които този срок не важи и те завинаги остават урбанизирани, независимо дали са застроени или не.

Така зони А и Б на цялото ни Черноморско крайбрежие са покрити с урбанизирани чрез ПУП земеделски и горски земи, които нямат шанс да бъдат застроени заради екологични проблеми, но в същото време създават условие за натиск срещу приемането на нови общи устройствени планове. Най-ясен подобрен натиск виждаме в общините Царево, Обзор, Долни чифлик, Бяла и Каварна.

Ако искаме земеделските и горски земи, които са с променено предназначение, но не са застроени с десетилетия, да се върнат обратно спрямо фактическото им състояние са необходими следните нормативни промени:

- Да отпадне ал. 6 на чл. 64а на Правилника за приложение на Закона за опазване на земеделските земи, и
- Да отпадне ал. 8 от параграф 7 от Преходни и заключителни разпоредби на Закона за горите.

Тези промени ще позволят автоматично изчистване на спорните случаи и ускоряване процеса на приемане на нови общи устройствени планове.