

Адвокатско дружество Павлов и съдружници

in cooperation with

CMS Reich-Rohrwig Hainz

До
Българската
ветроенергийна асоциация

ул. Кузман Шапкарев 1, ет. 5
гр. София 1000
България

Адвокатско дружество
Павлов и съдружници
Pavlov and Partners Law Firm*

1000 София / 1000 Sofia
бул. "Цар Освободител" № 14
Tzar Osvoboditel Blvd. 14
T +359 2 447-1350
F +359 2 447-1390
E sofia@cms-rrh.com
www.cms-rrh.com/sofia

ф.д. №: 413/2008 на СГС
Reg. no.: 413/2008 Sofia City Court
Ид. № / ID no.: 175486688
ДДС № / VAT No.: BG175486688

Банка / Bank:
Райфайзен Банк ЕАД
Raiffeisenbank EAD

BIC: RZBBBGSF
IBAN BGN: BG26RZBB91551089377504
IBAN EUR: BG67RZBB91551489377509

София, 07.03.2012 г.

Относно: Указания до органите на местно управление (общини, областни управи и др.) във връзка с административно-правните процедури, които се прилагат в процеса на реализация на ветроенергийни паркове

Уважаеми дами и господа!

Във връзка с административно-правните процедури, които следва да бъдат съблюдавани и прилагани от органите на местно управление (общини, общински съвети, областни управи) в хода на проектиране и реализация на ветроенергийни паркове бихме искали с настоящото да представим на Вашето внимание кратко резюме на релевантните правни разпоредби в тази връзка:

I. Процедура по одобряване и влизане в сила на подробни устройствени планове (ПУП)

Конкретното предназначение на поземлените имоти за изграждане на енергийни обекти върху тях се определя с подробни устройствени планове (ПУП) по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ). За проектирането на ветропаркове се разработват и одобряват предимно следните видове ПУП: планове за застрояване (ПЗ) и парцеларни планове (ПП) за елементите на техническата инфраструктура (електропроводи, кабелни трасета, обслужващи пътища и др.).

Адвокатска кореспонденция – Vertrauliche Anwaltskorrespondenz – privileged and confidential

*in cooperation with CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH: Vienna, Belgrade, Bratislava, Brussels, Kyiv, Ljubljana, Sarajevo, Sofia, Zagreb

CMS Reich-Rohrwig Hainz is a member of CMS, the Alliance of major European law firms: Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Arnhem, Beijing, Belgrade, Berlin, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Buenos Aires, Casablanca, Cologne, Dresden, Dusseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Hamburg, Kyiv, Leipzig, Lisbon, Ljubljana, London, Lyon, Madrid, Marbella, Milan, Montevideo, Moscow, Munich, New York, Paris, Prague, Rome, Sao Paulo, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb, Zurich.

Процедурата по изработване, одобряване и влизане в сила на ПУП включва следните етапи:

i) Процедура по изработване, обявяване и съгласуване на проект за ПУП

- Процедурата по изработване на проект за ПУП започва с възлагане на изработването на проекта посредством:
 - заповед на кмета на общината, на територията на която ще бъде разположен ветроенергийният обект, респ. с разрешение на кмета, ако изработването на ПУП се възлага от заинтересованите лица¹;
 - или
 - с разрешение на областния управител, ако съответният ПУП обхваща територии, попадащи в повече от една община;
- Проектите за ПУП се изработват въз основа на задание, съгласувано със съответната Регионална инспекция на околната среда и водите²;
- Проектът за ПУП се съгласува с експлоатационните дружества и други институции.³

Особености: Получаването на становище за присъединяване от преносното, респ. разпределителното дружество предхожда процедурата по изработване и одобряване на ПУП – парцеларен план. Становището за присъединяване от своя страна се обуславя от влязъл в сила ПУП-План за застрояване и/или издаване на виза за проектиране.

- С проекта за ПУП се определя необходимата площадка, респ. трасе за обектите на линейната инфраструктура. Решението на компетентния орган⁴ за одобряване на площадка/трасе е условие за одобряването на ПУП.
- Обявяване на изработения проект за ПУП:
 - чрез обнародване в Държавен вестник – по този начин се обявяват и парцеларните планове за линейните обекти на техническата инфраструктура;
 - или
 - чрез съобщение до заинтересованите лица⁵ (напр. писмо с обратна разписка), когато проектът за ПУП е за част от населено място до един квартал, както и за поземлени имоти извън границите на населените места;

¹ Заповедта на кмета на общината за изработване на ПУП се съобщава с обявление, което се поставя на определени места в сградата на общината, както и на други подходящи места в съответната територия, предмет на плана, и се публикува на интернет страницата на общината и в поне един местен вестник.

² Разработването и одобряването на ПУП, за който няма становище за необходимостта от екологична оценка, респ. за необходимостта от извършване на ОВОС, съответно екологична оценка, респ. решение по ОВОС по смисъла на Закона за опазване на околната среда, обуславя порок в процедурата.

³ Областно пътно управление, Басейнова дирекция, Министерство на транспорта, РЗИ и др.

⁴ Комисията за земеделските земи към Министерство на земеделието и храните, респ. комисията към Областна Дирекция „Земеделие и гори“.

⁵ Заинтересовани лица при съгласуване и одобряване на ПУП са собствениците и носителите на ограничени вещни права, чиито недвижими имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на ПУП.

- Срок за възражения, предложения и искания, свързани с изработения проект за ПУП: едномесечен, който започва да тече
 - от обявлението на проекта за ПУП в „Държавен вестник“;
 - или
 - от съобщаването на заинтересованите лица за изработения проект за ПУП.

ii) Процедура по одобряване и влизане в сила на ПУП

- Приемане на ПУП:

В едномесечен срок след изтичане на срока за възражения⁶ и съгласуване на проекта със съответните институции, в това число след одобряването на площадка/трасе за обекта, проектът за ПУП се приема от Общинския експертен съвет⁷. По преценка на главния архитект на общината (писмено становище) проектът за ПУП може да се разгледа от Общинския експертен съвет преди да бъде обявен по надлежния ред (Държавен вестник, респ. съобщаване на заинтересованите лица) с оглед привеждането му в съответствие с нормативните изисквания.

- Одобряване на ПУП:

След приемането му ПУП се одобрява от:

- **Общинския съвет** с решение – в едномесечен срок от приемането му от Общинския експертен съвет;
- или
- от **Кмета** със заповед, когато ПУП е в обхват до един квартал⁸, в 14-дневен срок от приемането на ПУП от Общинския експертен съвет;
- или
- от **Областния управител** със заповед, когато ПУП е с обхват повече от една община;

- Обявяване на одобрения ПУП:

- Решението на Общинския съвет за одобряване на ПУП се обнародва в Държавен вестник;
- Заповедта на кмета за одобряване на ПУП в обхват до един квартал се съобщава на заинтересованите лица⁹;

- Обжалване на акта, с който е одобрен ПУП: в 14-дневен срок от обнародването на ПУП в „Държавен вестник“, респ. от съобщаването за одобрения ПУП.

⁶ Едномесечен срок.

⁷ Проект за ПУП с обхват повече от една община се разглежда от Областния експертен съвет.

⁸ В градовете с районно деление – в обхват до три квартала.

⁹ В градовете с районно деление до три квартала заповедта на кмета се обнародва в Държавен вестник.

След изтичане на сроковете за обжалване ПУП влиза в сила, ако не е бил обжалван.¹⁰ Влизането в сила на ПУП е предпоставка за смяна на предназначението на земята, когато се предвижда ветропаркът да се изгради върху земеделска земя.

II. Процедура по промяна на предназначението на земята

Процедурата по промяна предназначението на земеделски земи за изграждане на ветроенергийни обекти преминава през няколко последователни етапа:

(i) Категоризация на земята

Компетентен орган за категоризация на земята е Областна Дирекция „Земеделие и гори“ по местонахождение на имота. Към заявлението за категоризиране на земята се прилагат:

- документ за собственост на земеделската земя;
- скица;
- удостоверение за поливност на земята;
- проект за ПУП за определяне на площадката (трасето) на обекта;
- други според спецификите на земята.

(ii) Утвърждаване на площадка (трасе) за проектиране

За всеки обект, който се предлага да бъде изграден или разширен върху земеделски земи, се определя необходимата площадка с проект за ПУП, а за линейните обекти на техническата инфраструктура - трасе.

Особености:

- Не се изисква промяна на предназначението на земеделски земи за изграждането на линейни обекти на техническата инфраструктура, когато те не са разположени на повърхността на терена¹¹. В тези случаи се утвърждава само трасе на обекта.
- За обекти, за които транспортният достъп се осъществява по селскостопански пътища и се предвиждат дейности, свързани с използването на транспортни машини с габарити или други технически характеристики, различни от предвидените за селскостопанските пътища, **промяна на предназначението на земята за пътя се извършва едновременно с основния обект.**

Компетентен орган за утвърждаване на площадка/трасе е:

¹⁰ Изменението на ПУП се извършва по същия ред, като действието на първоначалния ПУП се прекратява от деня на влизане в сила на изменения ПУП. Изменение на ПУП се допуска напр. при съществени промени в обществено-икономическите условия, при които е бил съставен планът, когато се констатира явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана, при съгласие от страна на собствениците на засегнатите от плана имоти и др.

¹¹ Напр. кабелна инфраструктура.

- Комисията към областната дирекция "Земеделие" по местонахождение на имота - когато исканата площ е до 50 дка от пета до десета категория или не е поливна и земята е в землищата на населените места на територията на съответната област,
- в останалите случаи - Комисията за земеделските земи към Министерство на земеделието и храните.¹²

Към искането за смяна на предназначението на земята се подават следните документи:

- документ за собственост или право на строеж върху земята и скици;
- удостоверение за поливност от „Напоителни системи” ЕАД;
- акт за категоризация на земята;
- съгласувателно становище от Регионална здравна инспекция;
- становище за необходимостта от екологична оценка, респ. извършване на ОВОС, екологична оценка, респ. решение по ОВОС;
- разрешение от общинската администрация за изработване на проект за ПУП, включително обяснителна записка;
- комуникационно-транспортен план на пътните връзки и разположението им - за крайпътните обекти;
- влезли в сила решения/становища по екологична оценка;
- становища на ВиК;
- други според естеството на конкретния случай.

Комисията утвърждава трасе/площадка в рамките на 30 работни дни.

(iii) **Промяна на предназначението на земеделска земя**

Компетентен орган за промяна на предназначението на земеделска земя е:

- Комисията към областната дирекция "Земеделие" по местонахождение на имота - когато исканата площ е до 50 дка от пета до десета категория или не е поливна и земята е в землищата на населените места на територията на съответната област;
- в останалите случаи - Комисията за земеделските земи към Министерство на земеделието и храните.

Особености:

- В случай, че земеделските земи са пасища и мери, промяната на тяхното предназначение се допуска, след като в полза на лицето бъдат учредени ограничени вещни права.¹³

¹² Определянето на площадка или трасе за нуждите на физическо или юридическо лице върху земи от държавния поземлен фонд или общинския поземлен фонд се извършва след предварително писмено съгласие на министъра на земеделието и храните или решение на общинския съвет.

- Промяната на предназначението на земеделски земи от държавния или общинския поземлен фонд, необходими за изграждане на обекти на техническата инфраструктура или на други обекти от лица, на които продажбата или учредяването на право на строеж или сервитути върху държавни и общински имоти се извършва без търг или конкурс по силата на закон, се извършва след решение за предварително съгласие на министъра на земеделието и храните, съответно на общинския съвет за изработването на ПУП.¹⁴

Към искането за промяна на предназначението на земята се прилагат следните документи:

- решение на комисията за утвърдена площадка;
- одобрен проект за ПУП, придружен с констативен протокол и заповед за одобряването му от общинската администрация;
- други според конкретния случай.

Комисията се произнася с мотивирано решение в 30-дневен срок от постъпване на предложението. Решението за промяна предназначението на земеделската земя влиза в сила след заплащане на определената с него държавна такса и е предпоставка за издаване на разрешение за строеж.

III. Разрешаване на строителството

Строителството на ветропаркове заедно с необходимата инфраструктура започва въз основа на издадено от главния архитект на съответната община (по местонахождение на енергийния обект) разрешение за строеж.¹⁵

Разрешението за строеж се издава на собственика на земята или на титulyяра на ограниченото вещно право, позволяващо строеж в чужд имот (право на строеж, право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, сервитути по Закона за енергетиката и др.).

Издаването на разрешение за строеж се извършва въз основа на одобрен от главния архитект на общината инвестиционен проект¹⁶:

¹³ Процедурата при промяна на предназначението на пасища и мери започва с решение на Общинския съвет за изразяване на предварително съгласие. След учредяване на вещните права Общинският съвет взема решение за промяна на предназначението на пасищата/мерите.

¹⁴ След утвърждаването на площадка (трасе) и при влязъл в сила ПУП за земите от държавния или общинския поземлен фонд министърът на земеделието и храните, респ. общинският съвет продава земите или учредява ограничени вещни права или сервитути върху тях.

¹⁵ Издаването на разрешение за строеж, респ. съгласуването и одобряването на инвестиционни проекти за обекти с обхват и значение за повече от една община се извършва от областния управител.

- Одобрен технически проект – за строежи от първа и втора категория, със следните части:
 - част за архитектура и конструкции;
 - част за инсталации и мрежи на техническата инфраструктура;
 - част геология;
 - електрическа (електроснабдяване, електрообзавеждане и електрически инсталации);
 - геодезическа (трасировъчен план и вертикална планировка);
 - част технологична;
 - част пожарна безопасност;
 - част план безопасност и здраве;
 - др. според сложността на проекта;

Съгласуването и одобряването на инвестиционния проект се извършат въз основа на следните представени документи:

- документи за собственост или ограничени вещни права върху проектните имоти;
- сключени предварителни договори с експлоатационните дружества за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура;
- становище за екологична оценка, респ. ОВОС, екологична оценка, респ. решение по ОВОС по смисъла на Закона за опазване на околната среда;
- оценка на съответствието на проектната документация със съществените изисквания към строежа (комплексен доклад);
- положително становище на органите по пожарна безопасност;
- положително становище на РЗИ.

Вятърните централи са обекти на техническата инфраструктура и за тях не се издава виза за проектиране по чл. 140, ал. 5 от ЗУТ.¹⁷ С виза за проектиране по чл. 134, ал. 6 от ЗУТ може да се измени местоположението на ветрогенераторите, определено с ПУП, когато с инвестиционния проект се установи, че не може да се осигури тяхната безопасна експлоатация.

¹⁶ Не се изисква одобряване на инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж за монтаж на инсталации за производство на ел. енергия от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 30 kW включително към съществуващите сгради в урбанизираните територии, в т. ч. върху покривните и фасадните им конструкции и в собствените им поземлени имоти.

¹⁷ Писмо на Министъра на регионалното развитие и благоустройство до ДНСК и Министерството на икономиката и енергетиката.

Разрешение за строеж може да се издаде за целия строеж, а така също и за отделни етапи на строежа (напр. монтаж на ветрогенератори, изграждане на подстанция и т.н.), които могат да се изпълняват и използват самостоятелно.

Издаването на разрешение за строеж и одобряването на техническия проект са предпоставки за сключването на договор за присъединяване на ветропарка към електрическата мрежа на преносното, респ. разпределително предприятие.

С уважение
д-р Мария Дренска
адвокат

