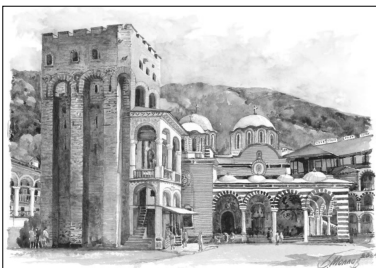


**МИНИСТЕРСТВО  
НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ  
И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**

София 1202, ул. Св. Св. Кирил и Методий 17-19  
тел. 02/9 405 900, факс: 02/9 872 517



**ГОДИНА LXIX  
ISSN 0324-0711**



**Рила, Рилски манастир. Хрельовата кула**  
(1334/5, протосеваст Стефан Хрельо ДРАГОВОЛ).  
Кулата е квадратна каменна (7,75/8,25/23,60 м),  
пететажна. На последния етаж има параклис  
със стенописи. От всички страни се издигат по три  
пиластри и като контрафорси образуват  
конструктивен скелет. Дървени подови конструкции,  
свързани с тясна каменна стълба. Монументална  
и мощна архитектура с лаконични и прости форми.

**СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>ЗАКОН ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА</b>	<b>5</b>
<b>ЧАСТ ПЪРВА</b>	<b>8</b>
<b>ОСНОВИ НА УСТРОЙСТВОТО НА ТЕРИТОРИЯТА</b>	
<b>ЧАСТ ВТОРА</b>	<b>51</b>
<b>УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ НА ТЕРИТОРИЯТА.</b>	
<b>ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ</b>	
<b>И РАЗРЕШАВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО</b>	
<b>ЧАСТ ТРЕТА</b>	<b>97</b>
<b>СТРОИТЕЛСТВО</b>	
<b>ЧАСТ ЧЕТВЪРТА</b>	<b>115</b>
<b>РЕЖИМ И ОГРАНИЧЕНИЕ НА ВЕЩНИ ПРАВА.</b>	
<b>ОТЧУЖДАВАНЕ И БЕЗЩЕТАВАНЕ</b>	
<b>ЧАСТ ПЕТА</b>	<b>129</b>
<b>КОНТРОЛ</b>	
<b>ВЪРХУ УСТРОЙСТВОТО НА ТЕРИТОРИЯТА</b>	

**Адрес на редакцията:**  
**1000 София, ул. „Граф Игнатиев“ 38А**  
**Издава ИТУС`98 ЕООД**

**Редакционен съвет:**

инж. Татяна Червенкова,  
арх. Пенчо Димитров,  
инж. Кънчо Кръстев

**гл. редактор -**

редактор и коректор - М. Минкова  
художник корица - Б. Моллов  
графичен дизайн - С. Виденова, Н. Попов



**АБОНАМЕНТ 2026**  
**50,62 евро (с ДДС)**

Плащане:  в брой  
 с платежно нареждане

**ИТУС`98 ЕООД, 1000 София,**  
**ул. „Граф Игнатиев“ 38А**  
тел. 02/9 896 214; 0888 343 317;  
e-mail: itus@abv.bg  
**www.arhstroibg.com**

Банкова сметка (IBAN) **BG75 UNCR 9660 1010 7370 02**  
Банков код (BIC) **UNCRBGSF**  
**УниКредит Булбанк**

**CONTENTS**

<b>ЗАКОН ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА</b>	<b>5</b>	<b>TERRITORIAL DEVELOPMENT ACT</b>
<b>ЧАСТ ПЪРВА</b>	<b>8</b>	<b>PART ONE</b>
<b>ОСНОВИ НА УСТРОЙСТВОТО НА ТЕРИТОРИЯТА</b>		<b>BASIS OF THE TERRITORIAL DEVELOPMENT</b>
<b>ЧАСТ ВТОРА</b>	<b>51</b>	<b>PART TWO</b>
<b>УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ НА ТЕРИТОРИЯТА.</b>		<b>TERRITORIAL DEVELOPMENT PLANNING.</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ</b>		<b>INVESTMENT DESIGN</b>
<b>И РАЗРЕШАВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО</b>		<b>AND PERMISSION OF CONSTRUCTION</b>
<b>ЧАСТ ТРЕТА</b>	<b>97</b>	<b>PART THREE</b>
<b>СТРОИТЕЛСТВО</b>		<b>CONSTRUCTION</b>
<b>ЧАСТ ЧЕТВЪРТА</b>	<b>115</b>	<b>PART FOUR</b>
<b>РЕЖИМ И ОГРАНИЧЕНИЕ НА ВЕЩНИ ПРАВА.</b>		<b>SYSTEM AND RESTRICTION OF RIGHTS IN REM.</b>
<b>ОТЧУЖДАВАНЕ И БЕЗЩЕТАВАНЕ</b>		<b>ALIENATION AND INDEMNITY</b>
<b>ЧАСТ ПЕТА</b>	<b>129</b>	<b>PART FIVE</b>
<b>КОНТРОЛ</b>		<b>CONTROL</b>
<b>ВЪРХУ УСТРОЙСТВОТО НА ТЕРИТОРИЯТА</b>		<b>OVER TERRITORIAL DEVELOPMENT</b>

**Препечатна подготовка - ИТУС 98 ЕООД**  
Редакционният съвет на БСА и ИТУС 98 ЕООД  
допускат препечатването от Бюлетина  
с единственото условие да бъде цитиран източникът.  
**Печат: РАКУРС СД**



## **5 ЗАКОН ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**

## **8 ЧАСТ ПЪРВА ОСНОВИ НА УСТРОЙСТВОТО НА ТЕРИТОРИЯТА**

### Глава първа ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 11** Глава втора  
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ  
НА ТЕРИТОРИИТЕ  
И ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ
- 12** Глава трета  
УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИТЕ  
И ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ  
Раздел I  
Общи изисквания  
към устройството на териториите
- 14** Раздел II  
Урегулиране и застрояване  
на териториите и поземлените имоти
- 18** Раздел III  
Видове застрояване,  
параметри на застрояване
- 21** Раздел IV  
Правила и нормативи  
за разполагане на сградите  
на основното застрояване
- 22** Раздел V  
Отклонения от правилата  
и нормативите за застрояване
- 23** Раздел VI  
Сгради на основното застрояване.  
Изисквания  
към жилищните сгради и жилищата
- 25** Раздел VII  
Допълващо застрояване, огради
- 28** Раздел VIII  
Временни строежи

- 30** Раздел IX  
Преместваеми обекти и елементи  
на градското обзавеждане
- 34** Раздел X  
Застрояване  
в неурегулирани територии
- Раздел XI  
Устройство  
на озеленени и залесени площи
- 37** Глава четвърта  
МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ  
НА ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА  
Раздел I  
Общи изисквания към елементите  
на техническата инфраструктура
- 39** Раздел II  
Улични мрежи и съоръжения  
на техническата инфраструктура
- 41** Раздел III  
Пътища, улици и транспортни  
мрежи и съоръжения
- 43** Раздел IV  
Водоснабдителни  
и канализационни мрежи  
и съоръжения
- 46** Раздел V  
Енергоснабдителни мрежи  
и съоръжения
- 47** Раздел VI  
Физическа инфраструктура,  
предназначена за разполагането  
на електронни  
съобщителни мрежи
- 48** Раздел VII  
Мониторинг и противодействие  
на свлачищните, ерозионните  
и абразионните процеси
- 50** Раздел VIII  
Съоръжения и инсталации  
за третиране на отпадъци
- 51** Раздел IX  
Газоснабдяване



**51 ЧАСТ ВТОРА  
УСТРОЙСТВЕНО  
ПЛАНИРАНЕ  
НА ТЕРИТОРИЯТА.  
ИНВЕСТИЦИОННО  
ПРОЕКТИРАНЕ  
И РАЗРЕШАВАНЕ  
НА СТРОИТЕЛСТВОТО**

Глава пета  
**КОНЦЕПЦИИ И СХЕМИ  
ЗА ПРОСТРАНСТВЕНО РАЗВИТИЕ**

**52** Глава шеста  
**УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ**  
Раздел I  
**Общи положения**

**53** Раздел II  
**Общи устройствени планове**

**54** Раздел III  
**Подробни устройствени планове**

**58** Глава седма  
**СЪЗДАВАНЕ, ОДОБРЯВАНЕ  
И ИЗМЕНЕНИЕ  
НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ПЛАНОВЕ**  
Раздел I  
**Информационна и техническа  
основа на устройствените планове**

**60** Раздел II (отм.)  
Раздел III  
**Създаване, обявяване и одобряване  
на устройствените планове**

**71** Раздел IV  
**Условия и ред за изменение  
на устройствените планове**

**75** Глава осма  
**ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ  
И РАЗРЕШАВАНЕ  
НА СТРОИТЕЛСТВОТО**  
Раздел I  
**Инвестиционно проучване  
и проектиране**

**80** Раздел II  
**Съгласуване и одобряване  
на инвестиционните проекти**

**87** Раздел III  
**Разрешаване на строителството**

**97 ЧАСТ ТРЕТА  
СТРОИТЕЛСТВО**

Глава девета  
**НАЧАЛО НА СТРОИТЕЛСТВОТО  
И ВЗАИМООТНОШЕНИЯ  
В СТРОИТЕЛНИЯ ПРОЦЕС**

Раздел I  
**Откриване на строителна площадка  
и определяне на строителна линия  
и ниво**

**100** Раздел II  
**Участници в строителството  
и взаимоотношенията между тях**

**107** Раздел III  
**Изисквания към строежите**

**109** Глава десета  
**ЗАСТРАХОВАНЕ В ПРОЕКТИРАНЕТО  
И СТРОИТЕЛСТВОТО**

**110** Глава единадесета  
**ЗАВЪРШВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО.  
РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ**

## 115 ЧАСТ ЧЕТВЪРТА РЕЖИМ И ОГРАНИЧЕНИЕ НА ВЕЩНИ ПРАВА. ОТЧУЖДАВАНЕ И ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ

Глава дванадесета  
УЧРЕДЯВАНЕ И ПРЕХВЪРЛЯНЕ  
НА ПРАВО НА СТРОЕЖ

119 Глава тринадесета  
ВРЕМЕННИ ПЪТИЩА. ПРЕМИНАВАНЕ  
ПРЕЗ ЧУЖДИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ  
И ОСИГУРЯВАНЕ НА ДОСТЪП.  
ПРЕМАХВАНЕ НА СТРОЕЖИ

Раздел I

Временни пътища

120 Раздел II  
Преминаване  
през чужди поземлени имоти.  
Прокарване на отклонения  
от мрежи и съоръжения  
през чужди недвижими имоти

122 Раздел III  
Премахване на негодни  
за ползване или застрашаващи  
сигурността строежи

124 Глава четиринадесета  
СТРОИТЕЛНА ЗАБРАНА

Глава петнадесета  
ПРАВО НА ДЪРЖАВАТА  
И ОБЩИНАТА НА ПЪРВИ КУПУВАЧ

125 Глава шестнадесета  
ТЕХНИЧЕСКИ ИЗИСКВАНИЯ  
ПРИ ПРИДОБИВАНЕ И ДЕЛБА  
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

126 Глава седемнадесета  
ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ ПРИ ПРИНУДИТЕЛНО  
ОТЧУЖДАВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ  
ИМОТИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА ОБЕКТИ -  
ПУБЛИЧНА СОБСТВЕНОСТ  
НА ДЪРЖАВАТА И ОБЩИНИТЕ  
Раздел I

Условия за принудително  
отчуждаване и обезщетяване

128 Раздел II  
Обезщетяване при други случаи

129 Глава осемнадесета (отм.)

## 129 ЧАСТ ПЕТА КОНТРОЛ ВЪРХУ УСТРОЙСТВОТО НА ТЕРИТОРИЯТА

Глава деветнадесета  
ОСПОРВАНЕ НА ИНДИВИДУАЛНИТЕ  
АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ  
ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

132 Глава двадесета  
АДМИНИСТРАТИВЕН КОНТРОЛ  
ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА  
И СТРОИТЕЛСТВОТО

137 Глава двадесет и първа  
НЕДОПУСКАНЕ И ОТСТРАНЯВАНЕ  
НА НЕЗАКОННО СТРОИТЕЛСТВО

140 Глава двадесет и втора  
ТЕХНИЧЕСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

141 Глава двадесет и трета  
АДМИНИСТРАТИВНО НАКАЗАТЕЛНА  
ОТГОВОРНОСТ

148 ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

157 ПРЕХОДНИ РАЗПОРЕДБИ

160 ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ



УНС 00№495

**ЗАКОН  
ЗА УСТРОЙСТВО  
НА ТЕРИТОРИЯТА**

ДЪРЖАВЕН ВЕСНИК ГОДИНА месец ден брой в сила от  
 обн. ДВ010102 №1, 010331 →  
 БСА01 №1/2

БЮЛЕТЕН СТРОИТЕЛСТВО И АРХИТЕКТУРА ГОДИНА брой

1 изм., ДВ010424 №41, 010428 →

5 изм. и доп., ДВ030722 №65, 030726 →  
 БСА03 №4

29 изм. и доп., ДВ070727 №61, 070727 →  
 БСА07 №9

33 доп., ДВ090306 №17, 090310 →  
 БСА11 №7

66 изм. и доп., ДВ130726 №66, 130726 →  
 БСА13 №9

79 изм. и доп., ДВ170207 №13, 170211 →  
 БСА17 №6

88 изм. и доп., ДВ190103 №1, 190101 →  
 БСА19 №2

90 изм. и доп., ДВ190326 №25, 190330 →  
 БСА19 №4

103 изм. и доп., ДВ210223 №16, 210227 →  
 БСА21 №4/5

109 изм. и доп., ДВ230120 №6, 230120 →  
 БСА23 №5/6

УНС 00№495

**ЗАКОН  
ЗА УСТРОЙСТВО  
НА ТЕРИТОРИЯТА**

ДВ010102 №1 ■ 01 №1/2  
 ДВ251017 №87 113 25 №8/9

ЗУТ

010331 →

■ обн. ДВ010102 №1, 010331 →

1 изм., ДВ010424 №41, 010428 →

2 изм., ДВ011228 №111, 020101 →  
 (от ЗДБРБ 2002 - прил. 8 към §10)

3 изм., ДВ020426 №43, 020430 →  
 (от изм. и доп. ЗОП - §56)

4 изм. и доп., ДВ030304 №20, 030308 →  
 (от ЗКАИИП - §6)

5 изм. и доп., ДВ030722 №65, 030726 →

6 изм. и доп., ДВ031209 №107, 031213 →  
 (от ЗЕ - §27)

7 изм. и доп., ДВ040430 №36, 040504 →  
 (от изм. и доп. ЗКИР - §61)

8 изм. и доп., ДВ040727 №65, 040801 →

9 изм. и доп., ДВ050401 №28, 050401 →  
 (от изм. и доп. ЗТ - §33)

10 изм. и доп., ДВ050920 №76, 050924 →  
 (от изм. и доп. ЗЗБУТ - §17)

11 изм. и доп., ДВ050927 №77, 051001 →  
 (от изм. и доп. ЗООС - §112)

12 изм., ДВ051104 №88, 051108 →  
 (от изм. и доп. ЗБР - §79)

13 изм., ДВ051104 №88, 051108 →  
 (от изм. и доп. ЗА - §68)

14 изм., ДВ051125 №94, 051125 →  
 (от изм. и доп. ЗТ - §83)

15 изм. и доп., ДВ051129 №95, 060301 →  
 (от изм. и доп. ЗИ - §61)

16 изм. и доп., ДВ051223 №103, 051227 →

17 изм., ДВ051229 №105, 060101 →  
 (от ДОПК - §55)

18 изм., ДВ060407 №29, 060411 →  
 (от ЗГК - §11)

19 изм., ДВ060411 №30,  
 060712 (070301) →  
 (от АПК - §132)

20 изм., ДВ060425 №34, 080101 →  
 (от ЗТР - §25)

21 изм., ДВ060505 №37, 060701 →  
 (от изм. и доп. ЗОП - §157)

22 изм., ДВ060811 №65, 060811 →  
 (от изм. и доп. ЗВ - §127)

23 изм. и доп., ДВ060915 №76, 070101 →

**24** изм. и доп., ДВ**060929**▬**79, 061003**→  
(от изм. и доп. *ЗКАИИП* - §34)

**25** изм., ДВ**061010**▬**82, 061014**→  
(от изм. и доп. *КСО* - §21)

**26** изм. и доп., ДВ**061227**▬**106, 070128**→  
(от *ЗУЗСО* - §12)

**27** изм. и доп., ДВ**061229**▬**108, 071230(080101)**→  
(от *ЗКС* - §3)

**28** изм. и доп., ДВ**070522**▬**41, 070526**→  
(от *ЗЕС* - §32)

**29** изм. и доп., ДВ**070727**▬**61, 070727**→

**30** изм. и доп., ДВ**080328**▬**33, 080401**→

**31** изм. и доп., ДВ**080429**▬**43, 080503**→  
(от *ЗП* - §19)

**32** изм. и доп., ДВ**080613**▬**54, 080617**→  
(от *ЗОС* - §39)

**33** изм., ДВ**080805**▬**69, 080809**→  
(от изм. и доп. *ЗМБР* - §119)

**34** доп., ДВ**081114**▬**98, 081114**→  
(от *ЗЕЕ* - §16)

**35** доп., ДВ**081128**▬**102, 081202**→  
(от *ЗНССПЕН 112* - §16)

**36** доп., ДВ**090123**▬**6, 090501**→  
(от *ЗУЕС* - §9)

**37** доп., ДВ**090123**▬**6, 090127**→  
(от изм. и доп. *ЗГ* - §13)

**38** доп., ДВ**090306**▬**17, 090310**→

**39** изм. и доп., ДВ**090313**▬**19, 090410**→  
(от *ЗКН* - §42)

**40** изм., ДВ**091009**▬**80, 091013**→  
(от изм. и доп. *ЗГ* - §73)

**41** изм., ДВ**091120**▬**92, 091120**→  
(от изм. и доп. *ЗКН* - §47)

**42** изм., ДВ**091124**▬**93, 091225**→  
(от изм. и доп. *ЗМБР* - §96)

**43** изм. и доп., ДВ**100223**▬**15, 100223**→  
(от *ЗДПУ* - §6)

**44** доп., ДВ**100601**▬**41, 110101**→  
(от изм. и доп. *ЗУО* - §112)

**45** изм. и доп., ДВ**100702**▬**50, 100706**→  
(от изм. и доп. *ЗФВС* - §57)

**46** изм. и доп., ДВ**100716**▬**54, 100716**→  
(от изм. и доп. *ЗЕ* - §28)

**47** изм. и доп., ДВ**101105**▬**87, 101109**→  
(от изм. и доп. *ЗАС* - §73)

**48** доп., ДВ**110308**▬**19, 110409**→  
(от *ЗГ* - §20)

**49** доп., ДВ**110503**▬**35, 110503**→  
(от *ЗЕВИ* - §14)

**50** изм. и доп., ДВ**110715**▬**54, 110719**→  
(от изм. и доп. *ЗКН* - §124)

**51** изм. и доп., ДВ**111014**▬**80, 111014**→  
(от изм. и доп. *ЗЗБ* - §54)

**52** доп., ДВ**120410**▬**29, 120410**→  
(от изм. и доп. *ЗЕВИ* - §21)

**53** доп., ДВ**120424**▬**32, 120424**→  
(от доп. *ЗМПВВПРБ* - §2)

**54** доп., ДВ**120424**▬**32, 120424**→  
(от изм. и доп. *ЗООС* - §97)

**55** изм., ДВ**120518**▬**38, 120701**→  
(от изм. и доп. *ЗАС* - §68)

**56** изм. и доп., ДВ**120615**▬**45, 120901**→  
(от *ЗПЧП* - §13)

**57** доп., ДВ**120622**▬**47, 120626**→  
(от изм. и доп. *ЗПФ* - §9)

**58** изм. и доп., ДВ**120713**▬**53, 120713**→  
(от *ЗУО* - §23)

**59** изм., ДВ**121009**▬**77, 121009**→  
(от изм. *ЗАНН* - §17)

**60** изм. и доп., ДВ**121026**▬**82, 121127(160101)**→

**61** изм., ДВ**121214**▬**99, 121214**→  
(от доп. *ЗАС* - §2)

**62** изм., ДВ**130215**▬**15, 140101**→  
(от *ЗПФ* - §101)

**63** изм., ДВ**130312**▬**24, 130312**→  
(от изм. и доп. *ЗЕЕ* - §70)

**64** доп., ДВ**130315**▬**27, 130319**→  
(от изм. и доп. *ЗУЧК* - §33)

**65** изм. и доп., ДВ**130319**▬**28, 130323**→  
(от изм. и доп. *ЗМПВВПРБ* - §56)

**66** изм. и доп., ДВ**130726**▬**66, 130726**→

**67** изм., ДВ**131220**▬**109, 131224**→  
(от изм. *ЗОС* - §6)

**68** доп., ДВ**140613**▬**49, 140617**→  
(от изм. и доп. *ЗКИР* - §76)

**69** изм. и доп., ДВ**140627**▬**53, 140701**→  
(от *ЗМБР* - §68)



**70** изм. и доп., ДВ141128**98, 141128**→**71** изм., ДВ141219**105, 141223**→  
(от изм. и доп. ЗАС - §10)**72** изм., ДВ150515**35, 150515**→  
(от ЗЕЕ - §30)**73** изм., ДВ150813**61, 150815**→  
(от изм. и доп. ЗСПЗЗ - §35)**74** доп., ДВ150814**62, 150814**→  
(от изм. и доп. ЗООС - §32)**75** изм. и доп., ДВ151013**79, 151101**→  
(от изм. и доп. ЗДАР - §10)**76** изм. и доп., ДВ151222**101, 151226**→**77** изм. и доп., ДВ160223**15, 160227**→  
(от изм. и доп. ЗРР - §42)**78** изм. и доп., ДВ160705**51, 160705**→  
(от изм. и доп. ЗЗБ - §61)**79** изм. и доп., ДВ170207**13, 170211**→**80** изм. и доп., ДВ170804**63, 170808**→  
(от изм. и доп. ДОПК - §74)**81** изм. и доп., ДВ171117**92, 180101**→  
(от изм. и доп. ДОПК - §48)**82** изм. и доп., ДВ171201**96, 180102**→  
(от ЗК - §35)**83** изм. и доп., ДВ171228**103, 180101**→  
(от изм. и доп. ЗОАРАКВСА - §63)**84** изм. и доп., ДВ180309**21, 180309**→  
(от ЗЕСМФИ - §9)**85** изм. и доп., ДВ180329**28, 180402**→  
(от изм. и доп. ЗМПВВПРБ - §44)**86** изм., ДВ180703**55, 180707**→  
(от изм. и доп. ЗВ - §31)**87** изм. и доп., ДВ181229**108, 190101**→  
(от изм. и доп. ЗВероизп. - §23)**88** изм. и доп., ДВ190103**1, 190101**→**89** изм., ДВ190322**24, 200701**→  
(от ЗСУ - §24)**90** изм. и доп., ДВ190326**25, 190330**→**91** изм. и доп., ДВ190521**41, 190822**→  
(от изм. и доп. ЗКИР - §31)**92** изм., ДВ190521**41, 190521**→  
(от изм. и доп. ЗЕ - §38)**93** доп., ДВ190604**44, 190609**→  
(от изм. и доп. ЗАС - §6)**94** доп., ДВ190806**62, 190806**→  
(от изм. и доп. ЗКН - §19)**95** изм., ДВ191227**101, 191231**→  
(от изм. ЗСУ)**96** изм. и доп., ДВ200225**17, 200229**→  
(от изм. и доп. ЗТ - §133)**97** изм. и доп., ДВ200313**21, 200313**→  
(от изм. и доп. ЗРР - §53)**98** изм. и доп., ДВ200707**60, 200711**→  
(от изм. и доп. ЗМВР - §100)**99** изм. и доп., ДВ200714**62, 200718**→**100** изм., ДВ201027**92, 201031**→  
(от РКС <sup>20</sup>№14)**101** изм. и доп., ДВ201208**104, 201212**→

(от изм. и доп. ЗМПВВПРБ - §52)

**102** изм., ДВ201218**107, 201222**→  
(от изм. и доп. ЗМСМА - §9)**103** изм. и доп., ДВ210223**16, 210227**→**104** изм. и доп., ДВ210309**20, 210313**→  
(от изм. и доп. ЗЕС - §352)**105** изм. и доп., ДВ210312**21, 210312**→  
(от изм. и доп. ЗЕЕ - §77)**106** изм. и доп., ДВ210312**21, 210316**→  
(от ЗИП - §12)**107** изм., ДВ211112**94, 211116**→  
(от РКС <sup>21</sup>№17)**108** изм. и доп., ДВ220607**42, 220607**→  
(от изм. и доп. ЗЕВИ - §2)**109** изм. и доп., ДВ230120**6, 230120**→**110** доп., ДВ231013**86, 231013**→  
(от изм. и доп. ЗЕВИ - §81)**111** изм. и доп., ДВ250425**35, 240429**→  
(от изм. и доп. ЗЕСМФИ - §10)**112** доп., ДВ250610**47, 250610**→  
(от изм. и доп. ЗЕВИ - §26)**113** изм. и доп., ДВ251017**87, 251021**→

## ЧАСТ ПЪРВА

ОСНОВИ  
НА УСТРОЙСТВОТО  
НА ТЕРИТОРИЯТА

## Глава първа

## ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

**Чл.1.Б(1)** Територията на Република България е национално богатство. Нейното устройство гарантира устойчиво развитие и благоприятни условия за живеене, труд и отдих на населението.

**(2)** Този закон урежда обществените отношения, свързани с устройството на територията, инвестиционното проектиране и строителството в Република България, и определя ограниченията върху собствеността за устройствени цели.

**Чл.2.** Министерският съвет определя основните насоки и принципи на политиката по устройство на територията и приема решения за финансиране на дейностите по устройство на територията.

**Чл.2а.Б(1)** Общите правила за организацията на административното обслужване по този закон се определят с *наредба*, приета от Министерския съвет.

**(2)** С наредбата по *ал.1* се утвърждават образци на документи за всички административни услуги, извършвани при условията и по реда на този закон.

**Чл.3.(1)Б ББ 70** Министърът на регионалното развитие и благоустройството ръководи осъществяването на държавната политика по устройство на територията, координира дейността на централните и териториалните органи на изпълнителна власт, на органите на местното самоуправление и местната администрация, извършва методическо ръководство и упражнява контрол върху цялостната дейност по устройство на територията.

**(2)ББ 70** Министърът на регионалното развитие и благоустройството назначава Национален експертен съвет по устройство на територията и регионална политика и организира неговата работа.

**(3)Б ББ ББ 70 75 103 113** Министърът на регионалното развитие и благоустройството по предложение на министъра на отбраната, министъра на вътрешните работи, председателя на Държавна агенция „Национална сигурност“, председателя на Държавна агенция „Разузнаване“, председателя на Държавна агенция „Технически операции“ и началника на Националната служба за охрана назначава специализирани експертни съвети по устройство на териториите, които разглеждат инвестиционните проекти за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната. Министърът на отбраната, министърът на вътрешните работи, председателят на Държавна агенция „Национална сигурност“, председателят на Държавна агенция „Разузнаване“, председателят на Държавна агенция „Технически операции“ и началникът на Националната служба за охрана организират работата на тези съвети.

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА



**(4) 79 103** Министърът на регионалното развитие и благоустройството организира поддържането на архив на одобрените устройствени планове и измененията им, архив на издадените строителни книжа и организира публикуването и поддържането в актуален вид на информацията в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл. 5а*.

**Чл. 4. (1)** Областният управител провежда държавната политика за устройство на територията в съответната област.

**(2)** В зависимост от устройствените цели и задачи от областно и междуобщинско значение областният управител може да назначава областен експертен съвет по устройство на територията и да организира неговата дейност за изпълнение на функциите, предоставени му с този закон. Съставът на областния експертен съвет се определя според характера на разглеждания проект.

**(3) 8** Областният управител организира поддържането на архив на издадените от него актове съгласно правомощията му по този закон.

**(4) 79 103** Областният управител организира поддържането на архив на одобрените устройствени планове и измененията им, архив на издадените строителни книжа и организира публикуването и поддържането в актуален вид на информацията в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл. 5а*.



**Чл. 5. (1) 8** Общинските съвети и кметовете на общините в рамките на предоставената им компетентност определят политиката и осъществяват дейности по устройство на територията на съответната община.

**(2) 29 76** В общините и в районите на Столичната община и на градовете с районно деление се назначават главни архитекти по трудово или по служебно правоотношение въз основа на конкурс, като в комисията по конкурса участват безвъзмездно или за сметка на организацията, която представляват, представители на КАМАРАТА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ и на СЪЮЗА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ. За главни архитекти се назначават лица с придобита пълна проектантска правоспособност или които имат необходимия стаж за придобиването ѝ.

**(3) 8 29** Главният архитект ръководи, координира и контролира дейностите по устройственото планиране, проектирането и строителството на съответната територия, координира и контролира дейността на звената по *ал. 6* и издава административни актове съобразно правомощията, предоставени му по този закон. Главният архитект на общината координира и контролира дейността на главните архитекти на райони.

**(4) 78** Кметът на общината (района) назначава общински (районен) експертен съвет по устройство на територията, като задължително се канят представители на КАМАРАТА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ, на КАМАРАТА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ и на СЪЮЗА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ.

**(5) 8 79 103** Кметът на общината организира поддържането на архив на одобрените устройствени планове и измененията им, архив на издадените строителни книжа и организира публикуването и поддържането в актуален вид на информацията в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл. 5а*.



**(6) Б 29** В структурата на общинската администрация и на администрацията на района се създават звена за изпълнение на функциите и задачите по този закон.

**(7) Б 30 66 70 75 103 113** Министърът на регионалното развитие и благоустройството и областните управители изпращат за съхранение в архива на общината копия от влезлите в сила актове, издадени от тях в обхвата на правомощията им по този закон, за обекти на територията на съответната община. Министърът на вътрешните работи, министърът на отбраната, председателят на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „НАЦИОНАЛНА СИГУРНОСТ“, председателят на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „РАЗУЗНАВАНЕ“, председателят на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „ТЕХНИЧЕСКИ ОПЕРАЦИИ“ и началникът на НАЦИОНАЛНАТА СЛУЖБА ЗА ОХРАНА предоставят информация на общините за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, по реда на *Закона за защита на класифицираната информация*.

**Чл.5а. 90 103** 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. Условието и редът за публикуване и за поддържане в актуален вид на информацията в Единния публичен регистър по устройство на територията се определят с *наредба* на Министерския съвет.



**Чл.56. 103** Административните органи, организациите, предоставящи обществени услуги, лицата, осъществяващи публични функции, и органите на съдебната власт установяват служебно за нуждите на съответното производство всички обстоятелства, вписани в регистъра по *чл.5а*, въз основа на съответните идентификационни данни, посочени от заявителя, молителя или жалбоподателя.

**Чл.5в. 103 (1)** Административният орган, пред който е подадено заявление за издаване на индивидуален административен акт по смисъла на *чл.214*, може само еднократно да изисква отстраняване на нередовности или представяне на допълнителни документи, за което органът уведомява писмено заявителя и му предоставя 14-дневен срок за отстраняване на нередовностите или за представяне на допълнителните документи.

**(2)** Срокът за произнасяне на административния орган започва да тече от датата на отстраняване на нередовностите или представяне на допълнителните документи. Когато нередовностите или непълнотите по *ал.1* не са отстранени в срок, административният орган прекратява производството.



**Чл.6.(1)** ~~63~~ ~~70~~ НАЦИОНАЛНИЯТ ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И РЕГИОНАЛНА ПОЛИТИКА, областните и общинските (районните) експертни съвети по устройство на територията извършват консултативна и експертна дейност.

**(2)** ~~73~~ В състава на експертните съвети по *ал.1* могат да се включват и специалисти извън администрацията, към която са създадени, както и представители на професионални организации в областта на устройственото планиране, инвестиционното проектиране и строителството.

**(3)** За работата на експертните съвети по *ал.1* могат да се предвиждат средства по съответните бюджети.

**(4)** ~~8~~ В състава на експертния съвет се включват и представители на специализираните контролни и съгласувателни органи, когато тяхното становище, решение или разрешение се изисква по закон.

**(5)** (отм. ~~5~~ ~~63~~, отм. ~~70~~)

**(6)** ~~8~~ Специализираните експертни съвети по устройство на териториите, свързани с отбраната и сигурността на страната:

**1.** извършват експертиза на инвестиционните проекти;

**2.** приемат инвестиционни проекти;

**3.** ~~30~~ ~~75~~ ~~103~~ ~~113~~ изпълняват други дейности, възложени от министъра на отбраната, от министъра на вътрешните работи, от председателя на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „НАЦИОНАЛНА СИГУРНОСТ“, от председателя на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „РАЗУЗНАВАНЕ“, от председателя на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „ТЕХНИЧЕСКИ ОПЕРАЦИИ“ или от началника на НАЦИОНАЛНАТА СЛУЖБА ЗА ОХРАНА.

**(7)** ~~8~~ Условието и редът за работа на експертните съвети се уреждат със заповед на органа, който ги назначава.

## Глава втора

### ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ТЕРИТОРИИТЕ И ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ

**Чл.7.(1)** ~~60~~ ~~65~~ ~~106~~ Според основното им предназначение, определено с концепциите и схемите за пространствено развитие и общите устройствени планове, териториите в страната са: урбанизирани територии (населени места, селищни образувания и индустриални 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.

**(2)** ~~60~~ Територии с предназначение земеделски, горски или урбанизирани територии могат да бъдат едновременно и с предназначение защитени територии, определени със закон.

**Чл.8.** Конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробния поземлен имотен план и може да бъде:

**1.** ~~8~~ ~~8~~ в урбанизирани територии или в отделни поземлени имоти извън тях - за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции, за озеленени площи и озеленени връзки между тях и териториите за природозащита, за декоративни водни системи (каскади, плавателни канали и други), за движение и транспорт, включително за велосипедни алеи и за движение на хора с увреждания, за техническа инфраструктура, за специални обекти и други;

**2.** в земеделски територии - за обработваеми земи (ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други) и необработваеми земи (пасища, скатове, дерета, оврази и други);



**3.** в горски територии - за гори (дърво-производителни гори, защитни гори, рекреационни гори и други) и горски земи (поляни, земи, заети от храсти, скали и други);

**4.62** в защитени територии - за природозащита (природни резервати, национални паркове, природни забележителности, поддържани резервати, природни паркове, защитени местности, плажове, дюни, водоизточници със санитарно-охранителните им зони, водни площи, влажни зони, защитени крайбрежни ивици) и за опазване на обектите на културно-историческото наследство (археологически резервати, отделни квартали или поземлени имоти в населени места с културно-историческо, етнографско или архитектурно значение);

**5.** в нарушени територии - за възстановяване и рекултивация на кариери, рудници, насипища, хвостохранилища, депа за отпадъци, свлачища, срутища и други;

**6.63** в територии, заети от води и водни обекти - за вътрешните морски води и териториалното море, българския участък на река Дунав, реките, езерата и язовирите;

**7.63** в територии на транспорта - за републиканските и местните пътища, железопътната инфраструктура, пристанищата и летищата.

**Чл.9.29(1)** В територии без устройствени планове предназначението на поземлените имоти до влизането в сила на плановете се определя от фактическото им използване, освен ако използването противоречи на закон.

**(2)** Промяната на предназначението на територии и на поземлени имоти с цел застрояване се извършва въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план при условията и по реда на този закон.

**(3)** (**39 41**, отм. **60**)

## Глава трета

### УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИТЕ И ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ

#### Раздел I

#### Общи изисквания към устройството на териториите

**Чл.10.(1)60** Изискванията към устройството на териториите се определят с концепции и схеми за пространствено развитие и устройствени планове в съответствие с действащата нормативна уредба.

**(2)60** Територии с особена териториалноустройствена защита, включително територии със специфична характеристика, определени по реда на отделни закони, могат да придобиват специален режим на устройство и контрол. Обхватът и режимът на устройството им се определят с концепции и схеми за пространствено развитие и устройствени планове.

**(3)60** В територии и части от тях, определени с концепции и схеми за пространствено развитие и с устройствени планове може да се установява режим на превантивна устройствена защита, с който се запазва фактическото им ползване, без да се влошават техните качества.

**Чл.11.Б** За осигуряване на целесъобразно устройство поземлените имоти могат да се групират в територии и устройствени зони, които се определят с общите и подробните устройствени планове и в съответствие с *наредбата* по *чл.13, ал.1*.



**Чл.12.(1)** Застрояване по смисъла на този закон е разполагането и изграждането на сгради, постройки, мрежи и съоръжения в поземлени имоти.

**(2)** Застрояване се допуска само ако е предвидено с влязъл в сила подробен устройствен план и след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон.

**(3)Б** Без промяна на предназначението в поземлените имоти по *чл.8, т.2, 3 и 4* се допуска застрояване на обекти, чиито функции са съвместими с предназначението на имотите, при спазване на действащата нормативна уредба и въз основа на подробен устройствен план или виза за проектиране, издадена от главния архитект на общината.

**Чл.13.(1)ББ 70** Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава *наредба за правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони* (**БСА 22 11**).

**(2)Б 29** Специфични правила и нормативи, с които се допускат отклонения от правилата и нормативите по *ал.1*, може да се създават към общите и подробните устройствени планове за територии или части от тях:

**1.** с особена териториалноустройствена защита и с режим на превантивна устройствена защита по *чл.10, ал.2 и 3*;

**2.** предназначени за ниско жилищно застрояване в населени места със сложни теренни и геоложки условия и/или за ниско застрояване със социални жилища;

**3.** за специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната.

**(3)29 60 66 70** Специфичните правила и нормативи по *ал.2* се приемат от Националния експертен съвет по предложение на органа, компетентен да одобри плана. Решенията на съвета се утвърждават от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Специфичните правила и нормативи се одобряват от компетентния орган едновременно с одобряването на плана и са неразделна част от него.

**(4)Б 30 60** Специфичните правила и нормативи за устройство на територии, върху които се предвижда изграждане на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се приемат от специализираните експертни съвети по *чл.3, ал.3*, одобряват се едновременно с устройствения план по реда на *чл.129* и са неразделна част от него.

**(5)Б** С оглед поддържане на природното равновесие и допустимото натоварване на териториите застрояването върху тях се осъществява в съответствие с нормативи за необходимата земя съгласно *наредбата* по *ал.1*.

**(6)Б 39 41 60** За защитени територии за опазване на културното наследство специфични правила и нормативи към устройствените планове или към техните изменения се изработват, ако при съгласуването на заданието за проектиране на устройствен план по реда на *чл.125, ал.6* министърът на културата е определил задължителни изисквания относно обемно-пространственото, архитектурното и стиловото изграждане на предвиденото с плана застрояване за отделни територии, за група имоти или за отделен имот, попадащи в границите на единични или на групови недвижими културни ценности или в техните охранителни зони, които налагат допускане на отклонения от правилата и нормативите, установени с *наредбата* по *ал.1*.

**Чл.13а.** **§(1)** Специфични изисквания за облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли могат да се определят с *наредба* на общинския съвет.

**(2)** С *наредбата* по *ал.1* могат да се определят допълнителни изисквания към обема и съдържанието на подробните устройствени планове и на инвестиционните проекти за нови сгради, реконструкция, пристрояване и надстрояване и основни ремонти на сгради и съоръжения, улици, площади и озеленени площи, свързани с благоустрояването на градските пространства, опазването и съхраняването на архитектурните ансамбли и градската среда.

## Раздел II

### Урегулиране и застрояване на териториите и поземлените имоти

**Чл.14.(1)** С подробните устройствени планове се уреждат улици, както и квартали и поземлени имоти за застрояване и за други нужди без застрояване.

**(2)** Улиците и кварталите се уреждат с улични регулационни линии.

**(3)** Поземлените имоти се уреждат със:

**1.** улични регулационни линии, които определят границата с прилежащата улица (лице на имота);

**2.** вътрешни регулационни линии, които определят границите със съседните имоти (странични и към дъното на имота), при условията на *чл.16* или *17*.

**(4)** Урежулираните поземлени имоти имат задължително лице (изход) към улица, към път или по изключение към алея в парк.

**(5)** **§(1)** В урежулираните с подробен устройствен план поземлени имоти регулационните линии по *ал.3* стават граници на имотите, когато подробният устройствен план е приложен по отношение на регулацията.

**Чл.15.(1)** С подробен устройствен план по *чл.16* или по *чл.17* се урежулират само поземлените имоти, които не са били урежулирани с предишен подробен устройствен план. Урежулираните веднъж поземлени имоти не подлежат на последващо урежулиране освен в предвидените в този закон случаи.

**(2)** С последващ подробен устройствен план могат да се урежулират само улици и квартали, без да се променят границите между поземлените имоти.

**(3)** **§** Границите на урежулирани поземлени имоти могат да се променят с план за регулация само със съгласието на собствениците им, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи.

**(4)** **§** Когато с план за регулация се променят граници на урежулирани поземлени имоти - държавна собственост, договърът по *ал.3* се сключва по пазарни цени от областния управител в писмена форма.

**(5)** **§** Когато с план за регулация се променят граници на урежулирани поземлени имоти - общинска собственост, договърът по *ал.3* се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма.

**(6)** **§ 76** Актът за одобряване на плана за регулация, с който се променят границите между урежулирани поземлени имоти по реда на *ал.3*, влиза в сила с издаването му и се съобщава на заявителите.

**(7)** **§** Строителство в урежулирани поземлени имоти, чиито граници се променят с плана за регулация по реда на *ал.3*, се разрешава след представяне на окончателен договор по *ал.3*, *4* или *5*.

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА



**(8)Б** Строителство в урегулirани поземлени имоти, чиито граници се променят с плана за регулация по реда на *aa.3*, не се разрешава, когато в резултат на изменението на плана за регулация планът за застрояване за съответните урегулirани поземлени имоти е в противоречие с действащите устройствени правила и нормативи.

**(9)Б** Изменение на план за регулация по реда на *aa.3* се отказва със заповед на кмета на общината, когато с проекта за изменение се предвижда създаване на недопустимо по закон разположение на съществуващи сгради или на разрешени строежи.

**(10)Б** Изменение на план за регулация по реда на *aa.3* се отказва със заповед на кмета на общината, когато с проекта за изменение се предвижда създаване на урегулirани поземлени имоти с лице и повърхност, които са под минимално установените по закон за определените с плана за застрояване на тези имоти характер и начин на застрояване.

**(11)Б** Копия от влезлите в сила изменения на подробните устройствени планове по *aa.3* се изпращат служебно от общината на Агенцията по геодезия, картография и кадастър след представяне на окончателен договор по *aa.3*, 4 или 5.

**Чл.16.(1)Б** С подробен устройствен план за територии с неурегулirани поземлени имоти, както и за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план се определят необходимите площи за изграждане на обектите на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура - публична собственост. За осъществяване на тези предвиждания с влизането в сила на плана собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто.

**(2)** Подробният устройствен план по *aa.1* се изработва на базата на кадастрална карта, одобрена по реда на *Закона за кадастърта и имотния регистър*.

**(3)** Лицето и площта на новообразуваните урегулirани имоти, конкретното им предназначение, характерът и начинът на застрояването им се определят със самия подробен устройствен план.

**(4)Б** В случаите по *aa.1* на всеки собственик на недвижим имот общината определя равностoен урегулirан имот (имоти), като се съобразява с местоположението на имотите в местността, но не и с точните им кадастрални граници. Когато имотът попада в различни устройствени зони, новообразуваният урегулirан имот се предоставя в зоната, в която имотът е имал преобладаващо местоположение. Урегулirаните имоти са с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулirането им, което се доказва с решение на комисията по *чл.210*. Решението на комисията се съобщава на заинтересованите лица заедно с проекта за подробен устройствен план и може да се обжалва в производството по обжалване на акта за одобряване на подробния устройствен план по *aa.1*.

**(5)Б** С плана по *aa.1*:

**1.** поземлени имоти, които не отговарят на изискванията за минимални размери за лице и повърхност съобразно устройствената зона в която попадат, могат да бъдат обединени в един или повече нови урегулirани имоти, ако са собственост на едни и същи лица;

**2.** по искане на собствениците поземлени имоти, собственост на едни и същи лица, могат да бъдат обединени в един новообразуван урегулirан имот, както и един поземлен имот може да бъде разделен на два или повече новообразувани урегулirани имоти;





**3.** може да се образува съсобствен урегулиран имот за два или повече поземлени имоти, собственост на различни лица, въз основа на общо заявление на собствениците с нотариално заверени подписи, с което се определят идеалните части на съсобствениците, които се посочват в заповедта по *aa.6.*

**(6) БВ ГВ** Собствениците на поземлени имоти по *aa.4* и *5* придобиват собствеността върху новообразуваните с плана урегулирани поземлени имоти, а общината придобива собствеността върху отстъпените ѝ части по *aa.1* от датата на влизане в сила на плана. За всеки отделен урегулиран поземлен имот кметът на общината или упълномощено от него лице издава заповед с точно индивидуализиране на имота. Заповедите се изпращат на службата по вписванията, а копие от влезлия в сила план по *aa.1* - на Агенцията по геодезия, картография и кадастър - за служебно вписване в имотния регистър и нанасяне в кадастъра.

**(7) ГВ** Ипотеките, наложени върху поземлените имоти преди урегулирането им, преминават изцяло върху новосъздадените урегулирани поземлени имоти. Общината придобива отстъпените ѝ части от поземлените имоти без вещни тежести.

**Чл.16а. ГВ** За територии с неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план по решение на общинския съвет вместо планът по *ча.16* може да бъде създаден план за улична регулация и имоти за обекти на публичната собственост по *ча.110, aa.1, m.2.*

**Чл.17.(1)** Извън случаите по *ча.16* с подробен устройствен план за населено място или за част от него се урегулират неурегулирани дотогава поземлени имоти, като вътрешните им регулационни линии съвпадат с имотните граници.

**(2)** С плана по *aa.1*, при спазване на правилата и нормативите, определени в този закон, могат да се урегулират:

**1.** налични неурегулирани поземлени имоти с цел образуване на повече на брой самостоятелни урегулирани поземлени имоти;

**2.** поземлени имоти, чиито размери не отговарят на изискванията на *ча.19*, с цел упълномеряването им с части от съседни имоти;

**3.** съседни неурегулирани поземлени имоти за създаване на съсобствени урегулирани поземлени имоти.

**(3) БВ** За случаите по *aa.2* заинтересуваните собственици подават заявление до общината, а за случаите по *aa.2, m.2* и *3* - и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи. Идеалните части на съсобствениците в образуваните съсобствени урегулирани поземлени имоти се определят със самия договор.

**(4) БВ** Когато с план за регулация по *aa.2, m.2* и *3* се засягат поземлени имоти - държавна собственост, договарят по *aa.3* се сключва по пазарни цени от областния управител в писмена форма.

**(5) БВ** Когато с план за регулация по *aa.2, m.2* и *3* се засягат поземлени имоти - общинска собственост, договарят по *aa.3* се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма.

**(6) БВ** В случаите по *aa.2, m.2* и *3* може да се разрешава строителство след представяне на окончателен договор по *aa.3, 4* или *5.*

**(7) БВ ГВ** Копия от влезлите в сила подробни устройствени планове се изпращат служебно от общината на Агенцията по геодезия, картография и кадастър. В случаите по *aa.2, m.2* и *3* копия от влезлите в сила подробни устройствени планове се изпращат служебно от общината на Агенцията по геодезия, картография и кадастър след представяне на окончателен договор по *aa.3, 4* или *5.*



**Чл.18.(1)** За поземлените имоти, урегулирани за застрояване с подробен устройствен план, се определят:

- 1.** конкретното предназначение, допустимите дейности и допустимото застрояване;
- 2.** максималната плътност на застрояване;
- 3.** максималната интензивност на застрояване;
- 4.** минималната свободна дворна площ;
- 5.** минималната задължително озеленена дворна площ;
- 6.** начинът и характерът на застрояване;
- 7.** линиите на застрояване.

**(2)** Отделни видове подробни устройствени планове могат да съдържат и част от показателите по *aa.1.*

**Чл.19.(1)** При урегулиране на поземлени имоти за ниско жилищно застрояване, свободно или свързано в два имота, се спазват следните размери:

**1.** в градовете - най-малко 14 м лице и 300 кв.м повърхност;

**2.Б** в курортните населени места и селищни образувания и в курортните зони на населените места - най-малко 16 м лице и 500 кв.м повърхност;

**3.** във вилните зони - най-малко 18 м лице и 600 кв.м повърхност;

**4.** в селата или частите от тях с преобладаващ равнинен терен - най-малко 16 м лице и 500 кв.м повърхност, а при специфични теренни и стопански условия, както и на главни улици - най-малко 14 м лице и 300 кв.м повърхност;

**5.** в селата или частите от тях с преобладаващ стръмен терен - най-малко 12 м лице и 250 кв.м повърхност.

**(2)** С решение на общинския съвет въз основа на заключение на общинския експертен съвет се определят селата или частите от тях с преобладаващ равнинен или стръмен терен.

**(3)Б** Определените в *aa.1* най-малки размери на урегулираните имоти за ниско застрояване (лице и повърхност) могат да бъдат намалявани най-много с една пета в зависимост от стопанските, техническите или теренните условия или във връзка с положението на заварените масивни сгради, когато това не влошава условията за целесъобразно застрояване, въз основа на заключение на общинския експертен съвет.

**(4)** При делба на поземлените имоти по *aa.1* реално обособените части не могат да бъдат с размери по-малки от минимално определените в *aa.1*, намалени най-много с 1/5.

**(5)29 90** При урегулиране на поземлени имоти в квартали за средно и високо жилищно застрояване, за ниско свързано застрояване в повече от два имота, за застрояване със социални жилища или за друго специфично застрояване размерите на имотите се определят със самия подробен устройствен план, без да се спазват нормите по *aa.1.*

**(6)Б** При урегулиране на поземлени имоти в границите на населените места за нежилищно застрояване или за други нужди без застрояване техните размери се определят с подробен устройствен план, съобразно санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания и съответните устройствени правила и нормативи.

**(7)Б** Очертанията на улиците, площите и на урегулираните имоти и техните размери, както и застрояването на имотите в населени места или в техни части с историческо, археологическо, етнографско или архитектурно значение се установяват със самия подробен устройствен план, така че да се запазят историческите и архитектурните ценности, околната среда, характерният обемно-пространствен и архитектурно-художествен образ и ценната дървесна растителност.

### Раздел III

## Видове застрояване, параметри на застрояване

**Чл.20.(1)** Застрояването в урегулираните поземлени имоти е основно и допълващо.

**(2)** Основното застрояване съответства на конкретното предназначение на имотите съгласно *чл.8*, определено с подробния устройствен план.

**(3)** Застрояването със спомагателни, стопански, обслужващи и второстепенни постройки допълва основното застрояване в урегулираните поземлени имоти.

**Чл.21.(1)** Начинът на застрояване в съседни урегулирани поземлени имоти е свободно или свързано застрояване.

**(2)<sup>29</sup>** Сградите на основното застрояване могат да се застрояват свързано само на страничните имотни граници, като калканните стени се покриват напълно. Непокриване на част от заварена калканна стена може да се допусне при условия и по ред, определени с правилата и нормативите по *чл.13*, когато покриването на калканната стена води до нарушаване на други нормативи за височина и разстояние и когато се налага съобразяване с други заварени специфични дадености.

**(3)<sup>29</sup>** За защитени територии на културно-историческото наследство разпоредбите на *ал.2* не се прилагат.

**(4)<sup>29</sup>** Постройките на допълващото застрояване могат да се застрояват свързано на вътрешните имотни граници.

**(5)<sup>29 60</sup>** Свързано ниско застрояване се допуска при наличие на нотариално заверено писмено съгласие на собствениците на съседните урегулирани поземлени имоти, в които се установява свързаното застрояване.

**Чл.22.(1)** В квартали и в големи урегулирани поземлени имоти застрояването може да бъде комплексно с разполагане на групи от сгради с различно предназначение, свободно стоящи или свързани.

**(2)<sup>63</sup>** Площите между сградите при комплексното застрояване се устройват като паркове и градини, места за паркиране или подземни паркинги и площадки за игра.

**(3)** В жилищни и курортни комплекси комплексното застрояване може да се съчетава със застрояване в отделни урегулирани поземлени имоти.

**(4)<sup>23 60</sup>** Ново строителство в съществуващите жилищни комплекси се предвижда въз основа на подробен устройствен план по *чл.110, ал.4* - план за регулация и застрояване за реструктуриране на жилищния комплекс в обхват най-малко територията на един квартал с комплексно застрояване. Проектите за планове за регулация и застрояване за реструктуриране на жилищния комплекс подлежат на обществено обсъждане по реда на *чл.127, ал.1* преди внасянето им в експертните съвети по устройство на територията.

**(5)<sup>23</sup>** Проектите по *ал.4* не могат да надвишават показателите на плана, по който са създадени жилищните комплекси.

**(6)<sup>5 3 23 23</sup>** При урегулиране на поземлени имоти в съществуващите квартали с комплексно застрояване, отстоянията между новопредвидените сгради и съществуващите сгради се определят по правилата за комплексно застрояване. Плътноста и интензивността на застрояване в такива имоти не може да надвишава определените с плана параметри за съответната устройствена зона при спазване на показателите и за отделните квартали в зоната. Предназначението на терени, находящи се в един квартал, не може да бъде променено с цел уплътняване на застрояването, ако не са постигнати нормативите за зелени площи, определени в *наредбата* по *чл.13, ал.1*.

БСА

БСА

БСА

БСА



БСА

БСА

БСА

БСА



БСА

БСА

БСА

БСА



**(7) § 26 29** При реструктуриране на квартали с комплексно застрояване се определят прилежащи площи към съществуващите сгради по правилата и нормативите, определени в *наредбата* по *чл.13, ал.1 (БСА 22 § 11)*, които се уреждат като поземлени имоти. Останалата незастроена част от кварталите, в т.ч. поземлените имоти, за които не може да се предвиди застрояване по правилата на *ал.6*, се уреждат като озеленена площ за широко обществено ползване и се вписва в публичния регистър по *чл.63, ал.1*.

**(8) § 29** С проект за реструктуриране на жилищните комплекси могат да се определят равностойни урегулирани имоти за всички имоти, възстановени по реда на реституционните закони при спазване на *ал.6* и правилата на *чл.16*, без да се засягат новообразувани урегулирани имоти за съществуващите сгради, определени по правилата на предходната алинея. В случай че това е невъзможно, останалата незастроена част от кварталите, в т.ч. поземлените имоти, за които не може да се предвиди застрояване по правилата на *ал.6*, се уреждат като озеленена площ за широко обществено ползване, а собствениците на реституирани имоти се обезщетяват с равностойни урегулирани имоти, определени за сметка на други общински имоти в обхвата на плана или извън него.

**Чл.23.(1)** Характерът на застрояването се определя в зависимост от височината на сградите на основното застрояване, както следва:

1. ниско застрояване - с височина до 10 м;
2. средно застрояване - с височина до 15 м;
3. високо застрояване - с височина над 15 м.

**(2) §** Във вилните зони застрояването е ниско - до 7 м.

**Чл.24.(1) § 8 103** Височината на сградата се определя в абсолютни мерки от котата на средното ниво на прилежащия терен за съответната оградаща стена: до котата на пресечната линия на фасадната плоскост с покривната плоскост - при сгради със стрехи; до котата на горната повърхност на корнизата - при сгради с корнизи; до котата на най-високата точка на оградащите стени - при сгради без корнизи и без стрехи.

**(2) § 103** Във височината на сградата не се включва височината на подпокривното пространство, ако остава зад равнината, проведена под 45 градуса спрямо хоризонта от линията на пресичане на фасадната плоскост с горната повърхност на корнизата или стрехата, а при сгради без корнизи и без стрехи - от най-високата точка на оградащите стени. При ползването на тази възможност котата на билото не може да превишава с повече от 4,5 м височината на сградата, определена при условията на *ал.1*.

**(3) §** Височината на сградата се приема за равна на допустимата, ако сградата е разположена в пространството, ограничено от вертикална равнина, по линията на застрояване с височина, равна на допустимата, и равнина, проведена от тази височина под ъгъл 45 градуса спрямо хоризонта. В този случай котата на билото не може да надвишава с повече от 4,5 м височината на сградата, определена при условията на *ал.1*.

**(4) 103** Разпоредбите на *ал.3* не се прилагат във вилните зони, в зоните за ниско застрояване и в зона „А“ и зона „Б“ по *Закона за устройството на Черногорското крайбрежие*.

**(5) 103** При прилагането на *ал.3* не могат да се променят начинът и характерът на застрояването и правилата и нормативите за съответната устройствена зона.

**Чл.25.** Застрояването в урегулирани поземлени имоти се определя с външни и вътрешни линии на застрояване, до които според предвиждането на подробния устройствен план могат да се разполагат или по които задължително се разполагат сградите в приземното им ниво.

**Чл.26.(1)Б** Външната линия на застрояване към улиците от първостепенната мрежа се установява на разстояние от уличната регулационна линия, както следва:

1. по улици от първи клас (скоростни градски магистрали) - най-малко на 15 м;
2. по улици от втори клас (градски магистрали) - най-малко на 5 м;
3. по улици от трети клас (районни артерии) - най-малко на 3 м.

**(2)** Когато към улиците по *ал.1, м.2* и *3* има локални платна, външната линия на застрояване може да съвпада с уличната регулационна линия.

**(3)** Допуска се разстоянията по *ал.1* да се намаляват в случаите, когато заварените сгради се запазват и се включват в системата на застрояването от подробния устройствен план, като линията на застрояване на новите сгради се определя от строителната линия на заварените, когато те са преобладаващи.

**Чл.27.(1)** Линиите на застрояване в урегулирани поземлени имоти с лице към две улици се определят по правилата на всяка от улиците.

**(2)** В ъгловите урегулирани поземлени имоти, когато линиите на застрояване съвпадат с уличните регулационни линии и по двете улици, в зоната на кръстовището линията на застрояване трябва да отстъпи от пресечната точка на уличните регулационни линии на урегулирания имот най-малко на 2 м.

**(3)29 90** Предвидените с общ или с подробен устройствен план максимални интензивност и плътност на застрояване могат да се надвишават в ъгловите урегулирани поземлени имоти със свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии само ако и доколкото това е необходимо за покриване на калканните стени на сградите в съседните урегулирани поземлени имоти, като височината и дълбочината на застрояването не могат да превишават тези в съседните урегулирани поземлени имоти. В тези случаи минималната задължителна озеленена площ се намалява пропорционално на увеличената плътност на застрояването.

**(4)29** Разпоредбата на *ал.3* не се прилага, когато урегулираният поземлен имот има лице към две улици, едната от които е задънена.

**Чл.28.** С подробния устройствен план може да се определи различна дълбочина на застрояване за първия надземен етаж (с височина, установена от същия план) и отделно - за основното застрояване над първия надземен етаж, като се спазват нормативите за плътност и интензивност на застрояване и за разстояния между сградите.

**Чл.29.** Дълбочината на застрояване на жилищните сгради не се ограничава, ако са спазени пределно допустимите нормативи за плътност и интензивност на застрояване, за озеленена площ и за разстояние до граници на урегулирани поземлени имоти и между сгради при условията на *чл.31-35*, в следните случаи:

1. при свободно застрояване;
2. при свързано застрояване - само в два урегулирани поземлени имота.

**Чл.30.(1)В** В жилищните зони със свързано застрояване дълбочината на жилищните сгради на основното застрояване над първия надземен етаж е най-много 16 м.

**(2)** Изключение от правилото по *ал.1* се допуска само когато урегулираният поземлен имот има дълбочина повече от 30 м и лице не по-малко от 20 м.

**(3)** Дълбочината на застрояване на нежилищните сгради не се ограничава, ако са спазени санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания и изискванията на *чл.35, ал.1*.

#### Раздел IV

### Правила и нормативи за разполагане на сградите на основното застрояване

**Чл.31.(1)В** При ниско жилищно застрояване нормативите за разстоянията на сградите на основното застрояване са:

- 1.** до страничната граница на урегулирания поземлен имот - най-малко 3 м;
- 2.** до границата към дъното на урегулирания поземлен имот - най-малко 5 м.

**(2)В** При средно и високо жилищно застрояване нормативите за разстоянията на сградите на основното застрояване са:

- 1.** до страничната граница на урегулирания поземлен имот - най-малко една трета от височината на сградата;
- 2.** до границата към дъното на урегулирания поземлен имот - най-малко 6 м.

**(3)В** Нормативите за разстояния по *ал.1* и *2* може да не се прилагат, когато вътрешни граници на урегулиран имот са разположени към река. В тези случаи линиите на застрояване към реката се определят при спазване на санитарно-хигиенните, противопожарните и геозащитните изисквания, както и на другите правила и нормативи за устройство на територията.

**(4)В** Разстоянията между две жилищни сгради през страничната граница на съседни урегулирани поземлени имоти е сборът от изискваните разстояния на всяка от сградите до границата между имотите.

**(5)В** **60** Нормативите за разстояния до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по *ал.1* и *2* се прилагат за сгради с дълбочина до 16 м. За частта от сградата с по-голяма дълбочина към разстоянията до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по *ал.1* и *2* се добавя 30 на сто от увеличената дълбочина над 16 м. В урегулиран имот с лице към две улици разстоянията за дълбочината над 16 м се увеличават, докато достигнат стойност с 2 м по-голяма от норматива за разстояние до странична граница по *ал.1* и *2*.

**(6)В** **60** Разстоянието между застрояването в поземлен имот и границата на морски плаж е по-голямо или равно на височината на застрояването.

**Чл.32.(1)В** **29** Разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през улицата е по-голямо или равно на височината на жилищните сгради.

**(2)В** **29** Разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през дъното на урегулирания поземлен имот е най-малко един път и половина от височината на сградата, разположена откъм по-благоприятната посока за ослънчаване. При наклонен терен в зависимост от посоката на наклона спрямо по-благоприятната посока разстоянието се увеличава или се намалява с разликата между средните нива на прилежащия терен при двете сгради.

**(3)В** **29** При определяне на разстоянието между сградите по *ал.1* и *2* височината на сградата откъм по-благоприятната посока се намалява с височината на първия и следващите нежилищни етажи на засенчената сграда.

**Чл.33.Б** В урегулиран поземлен имот за жилищно застрояване с повече от една сграда, както и при комплексно застрояване в жилищни и курортни комплекси разстоянието между сградите на основното застрояване се определя с *наредбата* по чл.13, ал.1 (**БСА22** 11).

**Чл.34.** Във вилните зони сградите са на разстояние най-малко 4 м до страничните граници и най-малко 6 м до дъното на урегулирания поземлен имот. Най-малкото разстояние между сградите през улицата и през дъното на имота се определя по реда на чл.32.

**Чл.35.(1)Б** Разстоянията между жилищни и нежилищни сгради в съседни урегулирани поземлени имоти се определят съобразно нормативите за разстояния между жилищни сгради. В този случай дълбочината на застрояване на нежилищната сграда се определя по реда на чл.31, ал.5.

**(2)** Разстоянието на нежилищните сгради до вътрешните граници на урегулиран поземлен имот при свободно застрояване не може да бъде по-малко от 3 м, а между тези сгради в урегулиран поземлен имот - съобразно подробния устройствен план и при спазване на санитарно-хигиенните, противопожарните и технологическите изисквания.

**(3)79 89 90 95** За сгради за временно обитаване - общежития, казарми, места за настаняване по *Закона за туризма* и социални и интегрирани здравно-социални услуги за резидентна грижа и социални услуги за осигуряване на подслон по реда на *Закона за социалните услуги*, се прилагат нормативите за разстояния за жилищни сгради, когато същите са разположени в жилищни устройствени зони или в територии за рекреационни дейности.

## Раздел V Отклонения от правилата и нормативите за застрояване

**Чл.36.(1)89** За запазване на заварени годни сгради се допуска в работните устройствени планове фактическото разположение на заварените сгради да не отговаря на изискванията се разстояния, ако сградите са масивни и имат трайност най-малко още 25 години или са обекти на културно-историческото наследство по смисъла на *Закона за културното наследство*. В тези случаи изискващото се разстояние между заварените сгради и предвидените с плана сгради в съседните урегулирани поземлени имоти може да бъде намалено най-много с една трета, като линиите на застрояване се установят в съответствие с разположението на заварената сграда.

**(2)** Въз основа на работен устройствен план заварените масивни сгради могат да се надстрояват заедно с необходимото за това пристрояване, като се спазват изискванията се най-малки разстояния между сградите в съседните урегулирани поземлени имоти, без да е необходимо да се спазва и изискващото се най-малко разстояние от сградите до съответните имотни граници. В този случай се допуска разстоянието между сградите, включително и през улица, да се намалява най-много с една трета в зависимост от положението на заварените масивни сгради и възможностите за застрояване.

**(3)** При архитектурно-градоустройствено оформяне на кварталите със свързано застрояване, когато височината на сградата трябва да се съобрази с височината на заварените сгради, се допуска въз основа на работен устройствен план разстоянието между съседните сгради откъм дъното на урегулирания поземлен имот, както и разстоянието между линиите на застрояване от двете страни на улицата да се намаляват най-много с една трета.



**(4) 60** В случаите по *ал. 1 - 3* по-големи отклонения от установените в тях за квартали и улици с предимно застроени урегулирани поземлени имоти (50 на сто и повече) могат да се допускат по предложение на кмета на общината с решение на общинския съвет, прието с мнозинство не по-малко от две трети от общия брой на съветниците.

**(5) 61** Разрешението по *ал. 4* се издава в двумесечен срок от постъпване на искането.

## Раздел VI Сгради на основното застрояване. Изисквания към жилищните сгради и жилищата

**Чл.37.(1)** Сградите на основното застрояване се изграждат съобразно предназначението на урегулираните поземлени имоти, определено в подробен устройствен план.

**(2)** Сградите на основното застрояване по предназначение са жилищни, производствени, курортни, вилни, обществено-обслужващи и други, както и сгради със смесено предназначение.

**(3)** В сградите със смесено предназначение помещенията и обектите за жилищни нужди, свързани с масов достъп на външни лица, се разполагат под жилищните обекти.

**(4) 73** В сграда в режим на етажна собственост необходимите места за паркиране се осигуряват с инвестиционния проект във:

1. паркинг - гараж със статут на самостоятелен обект в сградата, или
2. паркинг - гараж със статут на обща част в сградата, или
3. отделни места за паркиране със статут на принадлежност към съответните самостоятелни обекти в сградата.

**Чл.38.(1) 60** В надземните етажи на жилищна сграда освен жилищата могат да се изграждат и ателиета и кабинети за индивидуална творческа дейност, а в първия етаж, в полуподземния етаж или в подземния етаж - гаражи или места за паркиране, по изключението трафопостове, както и други обекти и съоръжения на техническата инфраструктура при съблюдаване на санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания и на нормите за безопасност.

**(2) 103** Обекти за стопански и обслужващи дейности в новоизграждаща се жилищна сграда се разполагат под жилищните обекти, ако са осигурени самостоятелни входи към тях и са съобразени със санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания.

**(3) 6** В съществуваща жилищна сграда с режим на етажна собственост се допуска преустройство и промяна на предназначението на жилищно помещение или на самостоятелно жилище в кабинет за здравни нужди, за офис или за ателие за индивидуална творческа дейност, свързани с достъп на външни лица в сградата, ако обектите се намират на първия или на полуподземния етаж, преустройството им е съобразено със санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания и въз основа на изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици на жилища - непосредствени съседи на обектите. По изключение може да се допусне разполагане на посочените обекти и на други надземни етажи само въз основа на решение на общото събрание на собствениците на жилища, взето по установения ред, и с изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици на жилища - непосредствени съседи на обекта.

**(4)Б** Съществуващо жилищно помещение или самостоятелно жилище на първия етаж на жилищна сграда може да се преустрои с промяна на предназначението му за магазин или за други обслужващи дейности, извън тези по *ал.3*, при спазване на санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания и ако се осигури самостоятелен вход извън входа и общите помещения на жилищните етажи. В тези случаи се изисква решение на общото събрание на собствениците, взето по установения ред, и изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици на жилищата - непосредствени съседи на обекта.

**(5)Б 29 ВБ** Самостоятелни обекти за нежилищни нужди, изградени в заварена сграда, могат да се преустройват и да променят предназначението си по общия ред, без да се изисква съгласието на собствениците в етажната собственост, при условие че се спазват изискванията на *чл.185, ал.1, т.2 - 4* и не се допуска наднормено шумово и друго замърсяване. Ако не са налице тези условия, се спазват изискванията на *чл.185, ал.2 и 3*.

**(6)Б** Не се изисква съгласието на собствениците в етажната собственост при възстановяване жилищното предназначение на вече преустроени самостоятелни помещения и обекти за нежилищни нужди, изградени в заварена жилищна сграда.

**(7)Б** Към проектите за преустройства по *ал.3 - 5* задължително се представя мотивирано становище на инженер-конструктор с пълна проектантска правоспособност, доказващо, че не се увеличават натоварванията, не се засягат конструктивни елементи и не се намаляват носимоспособността, устойчивостта и дълготрайността на конструкцията на сградата, а когато се налагат изменения в конструкцията или се увеличават натоварванията, се представя и конструктивна част към проекта.

**(8)ББ** В новоизградящи се сгради в режим на етажна собственост с издадено разрешение за строителство след влизане в сила на *Закона за управление на етажната собственост*, в които се предвижда самостоятелните обекти да са повече от десет, се осигурява поне едно общо помещение, което се използва от собствениците и обитателите на сградите за битови, спортни и други обслужващи дейности (помещение за събрания, за портиер или охрана; за детски колички, велосипеди, мотореди и мотоциклети, за съхраняване на инвентар за почистване на сградата и прилежащата площ към нея, перални, сушилни и други подобни), разположено в партерния или в първия етаж.

**(9)ББ** Не се допуска преустройство и промяна на предназначението на обекти по *ал.1 - 5*, ако за новите обекти не могат да се осигурят необходимите гаражи или места за паркиране в съответния поземлен имот.

**(10)ВБ** Изключения от разпоредбата по *ал.9* се допускат от органа, който следва да издаде разрешението за строеж, при условията на *чл.43, ал.2*.

**Чл.39.(1)** Във вилна сграда могат да се изградят гаражи в първия етаж или под терена, както и ателиета и кабинети за индивидуална творческа дейност в етажите и подпокривното пространство.

**(2)** При промяна на предназначението на част или на цяла сграда в жилищни, курортни или вилни зони, когато преустройството е свързано с масов достъп на външни лица и наднормено за зоната шумово и друго замърсяване, освен спазване на изискванията по *чл.38* е необходимо и изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици и носители на ограничени вещни права в съседни поземлени имоти.

**(3) 33 45 103** Промяна на предназначението на сграда или на част от сграда - обект на образованието, науката, здравеопазването или културата, може да се извърши при условията и по реда на този закон само след писмено съгласие на съответния министър. Този ред се прилага и за промяната на предназначението на спортни обекти и съоръжения или на части от тях, собственост на държавата или общините. Съгласието се предоставя служебно на главния архитект или на компетентния орган по *чл.148, ал.3*. В 7-дневен срок от постъпването на писменото заявление главният архитект или компетентният орган по *чл.148, ал.3* го изпраща служебно на съответния министър, който е длъжен в 14-дневен срок да изрази писмено съгласие или да постанови отказ. Отказът се мотивира.

**(4) 33 33** В случаите по *ал.2* и *3* промяната на подробния устройствен план се нанася служебно въз основа на заповед на кмета на общината, без да се провежда процедура по изменение на подробния устройствен план.

**(5) 33 33** Не се изисква съгласие на заинтересуваните собственици и не се провежда процедура по изменение на подробния устройствен план, в случай че жилищна сграда в жилищна, курортна или вилна зона се преустройва в жилищна, като промяната се отразява по реда на *ал.4*.

**Чл.40.(1)** Всяко жилище трябва да има самостоятелен вход, най-малко едно жилищно помещение, кухня или кухненски бокс и баня-тоалетна, както и складово помещение, което може да бъде в жилището или извън него. Допустимо е помещенията да бъдат пространствено свързани с изключение на тоалетни и бани-тоалетни.

**(2)** Санитарни помещения над жилищно помещение, над кухня или килер за хранителни продукти се допускат само в жилището, което обслужват.

## Раздел VII Допълващо застрояване, огради Б

**Чл.41.Б(1)** Допълващото застрояване в урегулирани поземлени имоти се състои от спомагателни, обслужващи, стопански и второстепенни постройки към сградите на основното застрояване и се разрешава в съответствие с предвидения на подробния устройствен план.

**(2)** Когато допълващо застрояване не е предвидено с действащия подробен устройствен план, то се допуска от главния архитект на общината с виза за проучване и проектиране по *чл.140*, ако проектите се застрояват свободно или допреди до сгради на основното застрояване в урегулирания поземлен имот или свързано с постройки на допълващо застрояване само между два урегулирани поземлени имота. Допуснатото застрояване се отразява служебно в действащия подробен устройствен план.

**(3)** По реда на *ал.2* не се допуска застрояване, с което се превишават зададените с подробния устройствен план устройствени показатели за съответния урегулиран поземлен имот.

**Чл.42.(1)Б** Постройките на допълващото застрояване се разполагат свободно или допреди до основното застрояване в урегулирания поземлен имот или свързано с допълващо застрояване в съседен имот.

[www.arhstroibg.com](http://www.arhstroibg.com)



**(2)Б** Постройки на допълващото застрояване, с изключение на гаражи, работилници и обекти за търговия и услуги, не могат да се разполагат на уличната регулационна линия или между нея и сградите на основното застрояване. Постройки на допълващото застрояване могат да се изграждат на вътрешната граница на урегулirания поземлен имот, ако калканните им стени покриват калканни стени на заварени или новопредвидени постройки в съседния урегулirан поземлен имот или плътни огради.

**(3)Б** При свободно разполагане постройките на допълващото застрояване са с височина до 3,6 м и на разстояние от вътрешните граници на урегулirания поземлен имот най-малко 3 м, а когато са с височина до 2,5 м, са най-малко на 1,5 м от южната, югозападната и югоизточната граница към съседния урегулirан поземлен имот при отклонение от южната посока до 45 градуса.

**(4)Б** Свободно разположените полуподземни постройки с превишение до 1,2 м над прилежащия терен се допускат на разстояние не по-малко от 1,5 м от вътрешната граница на урегулirания поземлен имот.

**Чл.43.(1)Б** За нови сгради необходимите гаражи и места за паркиране задължително се осигуряват в границите на урегулirания поземлен имот.

**(2)Б Б 103** Изключения от разпоредбата по *ал.1* се допускат от органа, който следва да издаде разрешението за строеж, когато нормативно необходимите гаражи и места за паркиране не могат да бъдат осигурени в границите на урегулirания поземлен имот поради технически или нормативни причини, като: размери и/или наклон на урегулirания поземлен имот, хидрогеоложки условия, санитарно-охранителни зони и други при условия, определени в *наредбата* по *чл.75, ал.4*.

**(3)Б Б 76** Когато урегулirаният поземлен имот е обща част към сграда - етажна собственост, необходимите места за паркиране могат да бъдат осигурени и в свободната дворна площ чрез разпределяне на ползването на част от дворното място от общото събрание на етажните собственици при спазване на нормативите за минималната задължително озеленена дворна площ. Когато земята, върху която е изградена жилищната сграда, не е със статут на обща част по *чл.38, ал.1* от *Закона за собствеността*, паркирането се осигурява чрез разпределяне на ползването върху тази част от свободната дворна площ, която не е необходима за ползването на сградата по предназначение.

**(4)103** Подземното паркиране в сгради, разположени в съседни урегулirани имоти, може да се осъществява чрез общ достъп, въз основа на договор в нотариална форма, сключен между различните собственици и/или носители на правото на строеж върху съседните урегулirани имоти. Входовете и изходите, местата за маневриране и други, които служат за общо ползване, са общи части на собствениците (съсобствениците) на съседните подземни паркинг-гаражи, които обслужват, и се определят с инвестиционните проекти.

**Чл.44.(1)Б** В селата могат да се изграждат постройки на допълващо застрояване със селскостопанско предназначение от всякакъв вид.

**(2)Б** В градовете и във вилните зони постройки на допълващо застрояване за отглеждане на домашни животни могат да се изграждат по изключение само съобразно единен за зоната режим на ползване и застрояване, приет от съответния общински съвет.



**(3)B** Стопанските постройки на допълващо застрояване за отглеждане на домашни животни се изграждат с височина до 5,5 м над прилежащия терен и до 8,5 м до най-високата част на покрива. В рамките на тези височини се допуска обособяването на второ ниво за складови нужди.

**Чл.45.1B** Стопанските постройки на допълващо застрояване не могат да се разполагат на калканна стена на жилищна сграда в съседен урегулиран поземлен имот.

**Чл.46.(1)B 103** Второстепенни постройки на допълващото застрояване (летни кухни и леки постройки за отоплителни материали и инвентар, кладенци, чешми, водопълтни изгребни ями и временни тоалетни) могат да се изграждат в урегулирани поземлени имоти за ниско жилищно или за вилно застрояване.

**(2)B** Второстепенните постройки на допълващото застрояване са с височина до 2,5 м над прилежащия терен и до 3 м до най-високата част на покрива. Когато постройките се разполагат на вътрешната граница на урегулирания поземлен имот, най-високата част на покрива при калканната стена може да има височина до 3,6 м.

**Чл.47.(1)** Летни кухни се разполагат свободно или свързано, без да се спазват изискванията за разстояния от сградите на основното застрояване.

**(2)103** Басейни, кладенци, чешми, водопълтни изгребни ями и временни тоалетни се изграждат в урегулирания поземлен имот съобразно техническите и санитарно-хигиенните изисквания на разстояние не по-малко от 3 м от границите на имота.

**Чл.48.(1)** Урегулираните поземлени имоти могат да се оградят към улицата и към съседните урегулирани поземлени имоти.

**(2)B 60** Общинският съвет може да определя общите изисквания към оградите (вид, форма, височина, материали и други) съобразно видовете устройствени зони и територии, оформянето на първостепенната улична мрежа и другите публични пространства, теренните особености, предназначението на поземлените имоти и в съответствие с правилата и нормативите към действащите подробни устройствени планове.

**(3)B** Оградите към съседните урегулирани поземлени имоти се разполагат с равни части в двата имота. Когато оградата е плътна с височина над 0,6 м, тя се допуска въз основа на изрично писмено съгласие на собствениците на засегнатите имоти и ако разстоянието от оградата до жилище в първия етаж на сградата в съседния урегулиран поземлен имот е по-голямо или равно на височината на плътната част на оградата. Допустимо е оградата да се разположи и изцяло в имота на възложителя.

**(4)16 60** При липса на съгласие на собственик на засегнат имот строителството на плътна ограда между съседни имоти с височина на плътната част над 0,6 м се допуска, ако разстоянието от оградата до жилище в първия етаж на сградата в съседния урегулиран поземлен имот е по-голямо или равно на височината на плътната част на оградата, като оградата се разполага изцяло в имота на възложителя.

**(5)16** Допустимо е оградите да бъдат с височина до 2,2 м над прилежащия терен. При денivelация на терена между съседни урегулирани поземлени имоти височината на плътната част на оградата се отчита спрямо котата на по-ниския прилежащ терен.

**(6)§** При денивелация на терена между съседни урегулирани поземлени имоти над 1,5 м височината на плътната част на оградата е до 0,6 м спрямо котата на по-високия прилежащ терен.

**(7)§** Към улицата височината на плътната част на оградата трябва да бъде до 0,6 м.

**(8)§ 1§** Извън границите на урбанизираните територии и в неурегулираните части на населените места се допуска поземлените имоти да се оградят само с леки огради, съобразени с изискванията по *aa.2*.

**(9)§ 1§ 2§ 3§** Строителството на огради в отклонение от изискванията по *aa.5* и *7* се разрешава от главния архитект на общината въз основа на индивидуален архитектурен проект съобразно предназначението на урегулирания поземлен имот и с оглед осигуряването на архитектурно единство.

**(10)§ 7§** Строителните книжа на огради на специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, са неразделна част от строителните книжа на обектите.

**(11)§** В пререструктурираните жилищни комплекси, курортни, туристически и други селищни образувания урегулираните поземлени имоти могат да се оградят по регулационните линии с живи огради или с прозирни огради с височина на плътната част до 60 см.

**(12)§** По предложение на кмета на общината с решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците, може да се налага временна забрана за ограждане на поземлени имоти в територии, предвидени с общ или подробен устройствен план за изграждане на първостепенната улична мрежа, за метрополитена, за трамвайни или железопътни линии, за обекти на зелената система и за съоръжения за третиране на отпадъци. Забраната се налага еднократно за срок не по-дълъг от три години.

## Раздел VIII Временни строежи

**Чл.49.(1)§** Собствениците на поземлени имоти, за които с подробните устройствени планове е предвидено изграждане на обекти - публична собственост на държавата и общините, имат право да изградят временни строежи, ако държавата или общината:

**1.** откаже да измени подробния устройствен план поради липса на условията по *чл.134, aa.2;*

**2.§** откаже да изкупи имота при условията на *чл.199, aa.2* или в тримесечен срок не отговори на направеното предложение за продажба.

**(2)§ 3§** Освен в случаите по *aa.1* временни строежи могат да се разрешават по реда на този раздел в поземлени имоти, за които е установен нов начин или характер на застрояване.

**(3)§ 3§** Строежите по *aa.1* и *2* се разрешават при условие, че не е наложена строителна забрана или не се предвижда новото строителство или другите мероприятия да започнат през следващата една година. Отчуждаването на временни строежи се извършва при условията и по реда на *Закона за държавната собственост* и на *Закона за общинската собственост*.

**Чл.50.** В случаите по *чл.49* лицата могат да изградят следните временни строежи:

**1.§** в застроени поземлени имоти:

**а)** едноетажна пристройка към законно изградена сграда със застроена площ до 40 кв.м; ако пристройката е двуетажна, тя може да бъде до 30 кв.м на всеки етаж;

**б)§** преустройство на таванско помещение, вместо пристрояване по *буква „а“*, като се изгради надзид до 1,5 м и се направят капандури, независимо от етажността на сградата;



**в) Б** ателие или обект с обслужващо предназначение при спазване на ограничението по *буква „а“*, за застроена площ и височина;

**г) Б** постройки на допълващо застрояване при условията на *чл.46*;

**д) Б** гараж;

**е) Б** <sup>29</sup> ограда, съобразена с изискванията по *чл.48, ал.2*;

**2. Б** в незастроени поземлени имоти:

**а) Б** жилищна сграда със застроена площ до 60 кв.м на два етажа или жилищна сграда на един етаж до 80 кв.м;

**б) (отм. Б)**

**в) строежи по т.1, букви „б“, „в“, „г“ и „д“.**

**Чл.51.Б(1)** Временните строежи по *чл.50* се разрешават само еднократно в един поземлен имот въз основа на виза за проектиране с указан начин на застрояване, издадена от главния архитект на общината, и строителни книжа, издадени по общия ред. В случаите по *чл.50, т.1* може да се допусне намаляване на нормативно установените разстояния до имотните граници със съгласието на заинтересуваните лица, изразено в заявление до кмета на общината с нотариално заверени подписи.

**(2)** При съсобственост на имота постройки по *чл.50* могат да се разрешават на всеки от съсобствениците при спазване на изискванията на *чл.183*. Общата застроена площ на разрешените постройки по *чл.50* не може да превишава 30 на сто от площта на поземления имот.

**(3) <sup>29</sup>** Незастроени поземлени имоти, попадащи в територии, за които с общи или с подробни устройствени планове е предвидено, но не е реализирано предназначението по *чл.61, ал.2* или друго специфично предназначение по *чл.61, ал.3*, могат да се използват до реализиране на предвиджаната на плана само за изграждане или поставяне на открити обекти за спортни дейности и площадки за игра по реда на *чл.55*.

**Чл.52.(1) Б** <sup>30</sup> Условията, при които се разрешават проектите, се вписват в одобрения инвестиционен проект и в разрешението за строеж, когато за разрешаването им се изисква одобряване на инвестиционен проект и/или издаване на разрешение за строеж.

**(2)** Временните строежи се свързват със съществуващите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура с временни връзки.

**Чл.53.Б** Заварени сгради в поземлени имоти по *чл.49* могат при спазване на изискванията на този закон да се преустройват вътрешно, да се ремонтират, без да се изменя външното им очертание, в хоризонтално и вертикално отношение и без да се правят нови или да се укрепят съществено носещите конструкции.

**Чл.53а.Б <sup>76</sup>** Заварените и търпимите строежи, невключени в режима на застрояване на урегулирания поземлен имот, се премахват от възложителя най-късно до завършване на разрешените строежи. Ако възложителят не изпълни това, строежът не се въвежда в експлоатация.

**Чл.54.(1) Б <sup>76</sup>** Временни строежи могат да се правят и за нужди, свързани с организация и механизация на строителството, с разрешение на органа, който издава разрешението за строеж. Временните строежи се премахват при завършване на строителството. Ако възложителят не изпълни това, строежът не се въвежда в експлоатация.

**(2) Б** Ако строителството не започне в срока, до който разрешението за строеж е в сила, временните строежи се премахват по реда на *ал.1*.

**(3) (отм. Б)**

**(4) Б** Временни строежи се разрешават и за нужди, свързани с осъществяване на мероприятия по възстановяване и рекултивация на нарушени територии, от органа, който е издал разрешението за строеж.

**(5) Б** Ако мероприятията по възстановяване и рекултивация на нарушени територии не започнат в срок една година от разрешаване на временните строежи по *аа.2*, издаденото за тях разрешение за строеж се обезсилва по право, а изградените постройки и съоръжения се премахват по реда на *аа.1*.

**(6) Б** Временни строежи се разрешават и в случаите, когато по силата на специален закон е предоставено разрешение за търсене или проучване или концесия за добив на подземни богатства само ако са свързани с осъществяване на тези дейности. Параметрите на застрояване се определят със специализиран подробен устройствен план. След изтичане на срока на действие на разрешението за търсене или проучване или на концесията за добив временните строежи се премахват по реда на *аа.1*.

**Чл. 55. Б 29 79** До реализирането на подробния устройствен план поземлените имоти могат да се използват за временни открити паркинги, пазари за сергийна търговия, открити обекти за спортни дейности и площадки за игра, преместваеми обекти по *ча.56, аа.1* и други подобни открити обекти въз основа на разрешение за строеж, съответно разрешение за поставяне, при условия и по ред, определени с наредба на общинския съвет.

## Раздел IX Преместваеми обекти и елементи на градското обзавеждане

**Чл. 56. (1) Г 29 60 90** Върху поземлени имоти могат да се поставят:

1. преместваеми увеселителни обекти;  
2. преместваеми обекти за административни, търговски и други обслужващи дейности;

3. преместваеми обекти за временно обитаване при бедствия;

4. **Г 63** преместваеми обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната;

5. **Г 113** преместваеми обекти - рампи и/или подземни платформи, които представляват съоръжения за достъпна среда, за преодоляване на денивелацията от съществуващ терен до входна врата на сграда, както и за преодоляване на не повече от едно етажно ниво в сграда.

**(2) 90 96 113** За обектите по *аа.1, т.1, 2* и *5* се издава разрешение за поставяне въз основа на схема и проектна документация, одобрени от главния архитект на общината. Схемата за поставяне определя пространственото разположение, вида, типа, размерите и предназначението на обекта по *аа.1, т.1, 2* и *5*. Условието и редът за издаване на разрешението за поставяне на обектите, за одобряването и за изискванията към схемата и проектната документация се определят с *наредба* на общинския съвет, като в наредбата, в зависимост от вида и предназначението на обекта, се поставя изискване за предоставяне на инженерно-техническа част или конструктивно становище.

**(3) Б Г 60** Обектите по *аа.1* могат да се свързват с временни връзки към мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, когато това е необходимо за нормалното им функциониране.

**(4) 5 29 39 41 60 79 103** В недвижими имоти - културни ценности, разрешени за поставяне на обекти по *ал.1* се издава въз основа на схема след съгласуване при условията и по реда на *Закона за културното наследство*. Съгласуването се извършва служебно по искане на органа, компетентен да издаде разрешение за поставяне на обекти по *ал.1*.

**(5) 5** В чужди поземлени имоти решение за поставяне на обекти по *ал.1* се издава въз основа на изрично писмено съгласие от собственика на поземления имот или писмен договор за наем на заетата от преместваемия обект площ.

**(6) 29 45 66 70** Условията и редът за устройството, безопасността и техническите изисквания към съоръженията, поставяни в увеселителни обекти, се определят с *наредба* на министъра на регионалното развитие и благоустройството, министъра на вътрешните работи и министъра на младежта и спорта.

**(7) 90** Поставянето на преместваеми обекти в урегулираните поземлени имоти се разрешава само ако не се надвишават установените в подробния устройствен план устройствени показатели - плътност на застрояване, коефициент на интензивност на застрояване, и не се намалява определената минимална озеленена площ.

**(8) 90** В паркове и градини поставянето на преместваеми обекти се извършва по ред, определен с *наредбата* по *ал.2*, съгласно план-схема, одобрена от общинския съвет по реда на *чл.62, ал.9*.

**(9) 90** Максималните размери, конструктивното решение и архитектурно-художественото оформление на преместваемите обекти, както и на обектите, които се разполагат в поземлени имоти за времето на провеждане на обществени мероприятия - културни фестивали, спортни и атракционни прояви, благотворителни и рекламни кампании и други, се определят с *наредбата* по *ал.2* или с *наредбата* по *чл.13а*.

**(10) 90** С *наредбата* по *ал.2* или по *чл.13а* се определят и условията и редът за разполагане на елементите на градското обзавеждане - спирки на масовия градски транспорт, пейки, осветителни тела, чешми, фонтани, часовници, зарядни колонки за електрически превозни средства, както и други обекти, свързани с облика на градските пространства, определени с *наредбата* на общинския съвет.

**(11) 90** Временно ползване на имоти или части от тях - държавна или общинска собственост, за допълнителна открита търговска площ към преместваеми обекти, както и към търговски обекти в сгради, се допуска при условия и по ред, определени с *наредбата* на общинския съвет.

**(12) 103 113** Условията и редът за издаване на разрешението за поставяне на обектите по *ал.1, т.4* се определят със заповед на министъра на отбраната, съответно на министъра на вътрешните работи, на председателя на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „НАЦИОНАЛНА СИГУРНОСТ“, на председателя на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „РАЗУЗНАВАНЕ“, на председателя на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „ТЕХНИЧЕСКИ ОПЕРАЦИИ“ или на началника на НАЦИОНАЛНАТА СЛУЖБА ЗА ОХРАНА.

**(13) 103** Разрешенията за поставяне по *ал.2* се публикуват в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл.5а*.

**(14) 104** Не се изисква разрешение за поставяне по *ал.2* за точки за безжичен достъп с малък обхват, които отговарят на изискванията, определени в *Регламент за изпълнение (ЕС) 2020/1070* на Комисията от 20 юли 2020 г. за определяне на характеристиките на точките за безжичен достъп с малък обхват съгласно член 57, параграф 2 от *Директива (ЕС) 2018/1972* на Европейския парламент и на Съвета за установяване на *Европейски кодекс за електронни съобщения* (ОВ, L 234/11 от 21 юли 2020 г.), наричан по-нататък „*Регламент за изпълнение (ЕС) 2020/1070*“.

**Чл.56а. 103 (1)** Части от улици, тротоари, площади, озеленени площи за широко обществено ползване и други имоти и обекти - публична общинска собственост, могат да се ползват за извършване на търговска и/или друга дейност на открито чрез съоръжения и елементи - открити щандове, апарати, грилове, хладилни витрини, щендери, колички и други подобни, въз основа на разрешение, издадено от кмета на общината.

**(2)** Условиата и редът за издаване на разрешението по *ал.1* се определят с *наредбата* по *чл.56, ал.2* или по *чл.13а*.

**(3)** За извършване на дейност по *ал.1* без разрешение или в нарушение на издаденото разрешение се налагат глоби или имуществени санкции, определени с *наредбата* по *чл.56, ал.2* или по *чл.13а*.

**(4)** При констатиране на нарушение по *ал.3* съоръжението, послужило за осъществяване на дейността, се премахва принудително по ред, определен с *наредбата* по *чл.56, ал.2* или по *чл.13а*.

**Чл.57.(1) 90** Върху недвижими имоти могат да се поставят рекламни, информационни и монументално-декоративни елементи въз основа на разрешение за поставяне, издадено по ред, установен с *наредба* на общинския съвет по *чл.13а* или по *чл.56, ал.2*.

**(2) 91**, **отм. 104**

**(3) 91** В чужди поземлени имоти и сгради разрешението за поставяне на обекти по *ал.1* се издава въз основа на изрично писмено съгласие от собственика на поземления имот или на сградата, или въз основа на писмен договор за наем на заетата от съоръжението по *ал.1* площ.

**(4) 91 60** Върху сгради - етажна собственост, разрешението за поставяне на обекти по *ал.1* се издава въз основа на изрично писмено съгласие на етажните собственици или писмен договор за наем с етажните собственици на заетата от съоръжението по *ал.1* площ. Съгласието и договорот за наем се оформят по реда на *Закона за управление на етажната собственост*.

**(5) 8 29 39 41 60 79 103** Върху недвижими имоти - културни ценности в техните граници и охранителни зони, разрешение за поставяне по *ал.1* се издава след съгласуване при условията и по реда на *Закона за културното наследство*. Съгласуването се извършва служебно по искане на органа, компетентен да издаде разрешение за поставяне по *ал.1*.

**(6) 103** Разрешенията за поставяне по *ал.1* се публикуват в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл.5а*.

**Чл.57а. 103 (1)** Обектите по *чл.56, ал.1* и *чл.57, ал.1* се премахват, когато:

**1. 90** са поставени без одобрена схема, когато такава се изисква, и/или без разрешение, в противоречие със схемата и/или в противоречие с издаденото разрешение;

**2.90** са поставени без правно основание или правното основание за одобряване на схемата и/или за издаване на решението за поставяне е отпаднало;

**3.** не отговарят на правилата и нормативите за устройство на територията;

**4.23** не отговарят на изискванията по *чл.169, аа.1, т.1, 2, 3, 4, 5 и аа.3, т.1;*

**5.** представляват реклама, забранена със закон;

**6.90** срокът на схемата и/или на решението за поставяне е изтекъл;

**7.90** обектът е захранен с вода и не е включен в уличната канализация или не е изградена локална система за съхранение на отпадните води;

**8.90** не отговарят на други изисквания, определени с нормативен акт.

**(2)90 103** Обстоятелствата по *аа.1* се установяват с констативен акт, съставен от служителите по *чл.223, аа.2*, а за обекти по *чл.56, аа.1*, поставени на територията на националните курорти, определени с решение на Министерския съвет за селищни образувания с национално значение, и на територията на морските плажове - от органите на Дирекцията за национален строителен контрол, в 7-дневен срок от констатиране на нарушението. Констативният акт се връчва на собствениците на обектите по *аа.1*, които могат да направят възражения в тридневен срок от връчването му.

**(3)90 103** В 7-дневен срок от връчването на констативния акт по *аа.2* кметът на общината, съответно началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или оправомощено от него длъжностно лице, издава заповед за премахване на обекта. Заповедта се връчва на собственика на обекта по *аа.1*, който може да я обжалва по реда на *чл.215, аа.1*. Заповедта се публикува в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл.5а*.

**(4)90** Когато собственикът на обект по *аа.1*, поставен в чужд имот, е неизвестен, констативният акт се връчва на собственика на имота. В този случай със заповедта по *аа.3* кметът на общината, съответно началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или оправомощено от него длъжностно лице, задължава собственика на имота да го премахне за своя сметка.

**(5)90** В случаите, когато собственикът на обект по *аа.1* или собственикът на имота, в който е поставен, е неизвестен, адресът на някой от тях е неизвестен или някой от тях не е установен на посочения от него адрес, констативният акт и заповедта за премахване се поставят на видно място върху обекта и на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, което се удостоверява с протокол, подписан от двама свидетели.

**(6)90** В заповедта по *аа.3* кметът на общината, съответно началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или оправомощено от него длъжностно лице, определя срок за премахване на обекта и разпорежда на дружествата, доставчици на вода и енергия, да прекратят доставките до определения за премахване обект.

**(7)29 90 103** При неспазване на срока за премахване, определен в заповедта по *аа.3*, обектът се премахва принудително по ред, определен с *наредбата* по *чл.56, аа.2*, а за обекти по *чл.56, аа.1*, поставени на територията на националните курорти, определени с решение на Министерския съвет за селищни образувания с национално значение, и на територията на морските плажове - с *наредба* на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на туризма.

**(8)** При необходимост принудителното изпълнение на заповедта по *аа.3* се осъществява със съдействието на полицията.



**(9) 60** Въз основа на влязла в сила заповед по *ал.3* и протокол за извършени разходи по премахането се издава заповед за незабавно изпълнение по реда на *чл.418* от *Гражданския процесуален кодекс*.

### Раздел X Застрояване в неурегулирани територии

**Чл.58. В** В неурегулирани малки населени места и в части от тях застрояване се допуска въз основа на скица-копие от кадастрална карта (кадастрален план) или ситуационна скица, съставена от проектанта, които трябва да съдържат и данни за наличните сгради и съоръжения в съседните имоти, както и необходимите котли. Строителството се разрешава по установения ред при съобразяване с нормите на *наредбата* по *чл.13, ал.1* (**БСА 22 11**). Оградите се строят по съществуващи имотни граници, без да се дава строителна линия за тях.

#### Чл.59.(1) В 60 76 88 102 109

Извън границите на урбанизираните територии застрояване се допуска при спазване на предвижданията на действащ общ устройствен план за територията на общината или за част от нея, и въз основа на действащ план за застрояване за поземлен имот или за група поземлени имоти или парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура, след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон, освен в случаите по *чл.109, ал.2* и *3*.

**(2) В** Без промяна на предназначението на земята застрояване в поземлени имоти по *ал.1* се допуска при условията на *чл.12, ал.3*.

**Чл.60.(1)** Разположението на строежите в случаите по *чл.58* и *59* се определя с оглед на бъдещо урегулиране, като не се допуска застрояване в близост до чупки или ивици, впадени към пътища, улици или съседни поземлени имоти, и като се оставя свободна площ за изграждане на нови или за разширяване на съществуващите улици. Строежите край водни площи (реки, канали, езера и други) се разполагат с оглед на вероятното им бъдещо коригиране.

**(2)** Застрояването се разрешава, когато за обектите са осигурени водоснабдяване и електрозахранване, както и транспортен достъп.

### Раздел XI Устройство на озеленени и залесени площи

**Чл.61.(1)** В териториите на общините се устройват озеленени площи, обединени в зелена система, като средство за подобряване на микроклимата и хигиенните условия и за организиране на отдиха на населението.

**(2) В 29** Основа на зелената система са озеленените площи, за широко обществено ползване, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от национално или общинско значение - паркове, градини, улично озеленяване.

**(3) 29** Допълващи зелената система са озеленените площи за ограничено обществено ползване в имотите за жилищни, вилни, обществени, производствени, курортни и спортни сгради и комплекси, както и озеленените площи с друго специфично предназначение - гробищни паркове, ботанически градини, дендрариуми, зоопаркове, защитни насаждения.

**(4) В** Озеленените площи по *ал.2* и площите със специфично предназначение по *ал.3* - собственост на държавата и общините, са публична собственост.



**Чл.62.(1)Б** **29** Зелените системи и озеленените площи се устройват в съответствие с одобрените общи и подробни устройствени планове на урбанизираните територии и подробни устройствени планове за парковете и градините, като се спазват правилата и нормативите в *наредбата* по *чл.13, ал.1* (**Б****С****А****22****11**).

**(2)** Озеленените площи, които представляват публична собственост, не могат да бъдат продавани, преотстъпвани и обременявани с вещни тежести, както и да бъдат използвани за други цели.

**(3)** Съществуващи озеленени площи, представляващи публична собственост, се устройват и опазват като защитени територии по смисъла на *чл.8, т.4*.

**(4)Б** Паркове и градини с историческо значение и с характерно композиционно и естетическо изграждане се регистрират и се обявяват за паметници на градинското и парковото изкуство, които се устройват и опазват при спазване нормативите и на *Закона за културното наследство*.

**(5)Б** Когато в терените, определени за озеленени площи - публична собственост, попадат поземлени имоти - частна собственост, те се отчуждават по предвидения в закона ред.

**(6)Б** **29** Не се отчуждават имотите по *ал.5*, когато подробните устройствени планове за паркове и градини предвиждат изграждане или разполагане на обекти по *ал.7, т.3 - 6*.

**(7)Б** **29** С подробните устройствени планове за паркове и градини в озеленените площи - публична собственост и в поземлените имоти - частна собственост, без промяна на предназначението им, може да се предвижда само застрояване, необходимо за:

**1.29** мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, обслужващи озеленените площи;

**2.** поддържане на зелената система;

**3.29** открити обекти за спортни или културни дейности;

**4.29** площадки за игра;

**5.29** преместваеми обекти по *чл.56*, които не могат да заемат повече от 10 на сто от площта на имота;

**6.29** монументално-декоративни, информационни и рекламни елементи по *чл.57*;

**7.29** мемориални места и обекти.

**(8)Б** **29** **Б** **60** Мемориални места и обекти (паметници, паметни плочи, монументално-декоративни структури и елементи и други), свързани с исторически събития и/или личности, се разрешават по реда на този закон след решение на общинския съвет и съгласуване с Министерството на културата. За мемориалните места и обекти със статут на единични или групови недвижими културни ценности и за строежите в техните граници и охранителни зони се прилагат изискванията на *Закона за културното наследство*. Ремонтни, консервационни, реставрационни и други дейности върху военни паметници, както и изграждането на нови се извършват при условията и по реда на *Закона за военните паметници*.

**(9)Б** Подробните устройствени планове за паркове и градини се приемат с решение на общинския съвет, независимо от техния териториален обхват. Задължителен елемент на тези планове представлява план-схема за разполагане на преместваеми обекти и рекламни съоръжения, която се одобрява по реда, предвиден за одобряване на подробния устройствен план за парка или градината.

**(10)29** Общинският съвет приема наредба за изграждане и опазване на зелената система на територията на общината.



**(4) Б 29 БЗ** Проектите за подробни устройствени планове с изключение на проектите за парцеларни планове за обектите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии задължително се придружават от справка за картотекираната растителност и геодезическо заснемане, заверени от общинските органи по озеленяване.

**(5) БЗ** В 5-годишен срок от завършване и приемане на строителството общинските органи по озеленяване извършват проверки по изпълнението на задълженията на собствениците (възложителите), свързани с озеленяване и компенсаторно залесяване.

## Глава четвърта

### МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ НА ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА

#### Раздел I Общи изисквания към елементите на техническата инфраструктура

**Чл.64.Б(1)** Елементи на техническата инфраструктура са:

- 1.** транспортната техническа инфраструктура и съоръженията към нея (мостове, тунели, надлези, подлези, прелези и др.);
- 2.** преносните (довеждащите и отвеждащите) проводни (мрежи) и съоръженията към тях в неурегулирана територия;
- 3.** преносните (довеждащите и отвеждащите) проводни (мрежи) и съоръженията към тях в урегулирана територия;

**4.** разпределителните проводни и разпределителните устройства и съоръженията към тях (трансформаторни постове, електрически подстанции, пречиствателни станции за питейни и отпадъчни води, понижителни и разпределителни станции и др.), включително присъединителните проводни към сградните инсталации и общите средства за измерване;

**5. БЗ** хидромелиоративните преносни (довеждащите и отвеждащите) проводни (мрежи) и съоръженията към тях и хидромелиоративните строежи, изградени за предпазване от вредното въздействие на водите;

**6. БЗ БЗ** приемно-предавателни станции и останалата физическа инфраструктура, предназначена за разполагане на електронни съобщителни мрежи;

**7. БЗ** брегоукрепителните, брегозащитните и геозащитните строежи;

**8. БЗ** съоръженията и инсталациите за третиране на отпадъци.

**(2) БЗ** Елементите на техническата инфраструктура се предвиждат с устройствени планове. Неразделна част от общите и подробните устройствени планове са план-схемите на елементите на техническата инфраструктура.

**(3)** Проводите и съоръженията на техническата инфраструктура се изграждат, поддържат и ремонтират от и за сметка на държавата, общините или съответните експлоатационни дружества, освен ако в специален закон е предвидено друго.

**(4)** Проектирането и строителството на обектите на техническата инфраструктура се извършват по общия ред, определен в този закон.



**(5) Б** Когато във връзка с ново строителство е необходимо да се измени положението или устройството на заварени строежи - подземни и надземни мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, съответните работи се извършват от възложителя на новото строителство за негова сметка след одобряване на необходимите проекти, съгласувани с експлоатационните дружества, чиито мрежи и съоръжения са засегнати, и след издаване на разрешение за строеж.

#### Чл.65. (отм. Б)

**Чл.66. Б** Недвижимите имоти се свързват задължително с изградените мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура въз основа на издадени строителни книжа. Изисквания, които не са посочени от експлоатационните дружества при сключването на договора за присъединяване, не са основания за отказване на свързването.

**Чл.67.(1) Б** Подземни и надземни общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура се проектират и изграждат в общински и държавни поземлени имоти. Когато това е невъзможно, мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура се изграждат в поземлени имоти - собственост на физически и юридически лица, по реда на *чл.199* или *205*.



**(2) Б** В поземлените имоти, които се намират върху или в близост до подземни комуникационни или други мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, се предвижда такова застрояване, което да не влияе неблагоприятно върху конструкциите на техническата инфраструктура, както и да не навлиза в сервитутните ивици за експлоатация и ремонт на тази инфраструктура. В случай на невъзможно постигане на целесъобразно застрояване или когато сервитутните ивици заемат повече от 1/3 от площта на урегулиран поземлен имот, с подробния устройствен план имотът се предвижда за съответната мрежа, като отчуждаването се извършва за сметка на съответния собственик на мрежата или съоръжението при спазване изискванията на *чл.206*.

**Чл.68.(1) Б** В инвестиционните проекти на сгради и съоръжения на техническата инфраструктура се предвиждат и необходимите мероприятия за благоустрояване на урегулирания поземлен имот, в който се намират с оглед на функционалното предназначение и правилната експлоатация на сградите и обектите.

**(2) Б** Не се съгласуват и не се одобряват инвестиционни проекти, в които не са предвидени необходимите:

**1.** мероприятия за благоустрояване и озеленяване на урегулирани поземлени имоти за сгради и съоръжения на техническата инфраструктура;

**2.** мероприятия за благоустрояване (възстановяване на прилежащия терен за мрежи на техническата инфраструктура) в урегулирани територии, включително озеленяване, което е нарушено с предвидяното строителство;

**3.** проекти за възстановяване на прилежащия терен за мрежи на техническата инфраструктура в неурегулирани територии;

**4.** проекти за крайпътно озеленяване към проектите за транспортната инфраструктура и републиканските пътища, включително извън границите на урегулираната територия.

**Чл.69.Б 103(1)106** При изграждане и реструктуриране на промишлени и курортни зони, индустриални паркове и селищни образувания благоустройствените мероприятия, включително озеленяването, задължително се извършват от собствениците за тяхна сметка в рамките на урегулирания поземлен имот.

**(2)** Проводите и съоръженията на техническата инфраструктура могат да се изграждат за сметка на собствениците при условия и по ред, определени с *наредба* на общинския съвет.

## Раздел II Улични мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура

**Чл.70.(1)Б** Проводите на техническата инфраструктура и съоръженията на транспортната инфраструктура, свързани с движението на превозни средства и пешеходци, се проектират и изграждат като улични мрежи и съоръжения.

**(2)Б** Местоположението на подземните и надземните улични мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура се определя с общите и подробните устройствени планове при спазване на съответните технически правила и нормативи.

**(3)Б** При наличие на съществуващи проводи или съоръжения - публична държавна или публична общинска собственост, които по технически причини е невъзможно да бъдат изместени, се допуска те да бъдат запазени чрез съответното им отреждане с подробен устройствен план.

**(4)Б 23 66 70** Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава *наредба за правилата и нормите за разполагане на проводите и съоръженията на техническата инфраструктура (БСА001)* (включително за електронни съобщителни мрежи).

**Чл.71.Б** Кметът на общината или упълномощеното от него длъжностно лице осигурява необходимата съгласуваност при полагане и изграждане на отделните подземни улични мрежи и съоръжения и координират подземното с надземното улично строителство.

**Чл.72.(1)Б** Работите, свързани с разкопаване на улични и тротоарни настилки и вътрешноквартални пространства, се извършват въз основа на разрешение за строеж. За започването на строежа възложителят уведомява съответната общинска администрация след съгласуване с органите по безопасността на движението.

**(2)Б 60** При повреди на подземните мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, които трябва да бъдат отстранени незабавно, възложителят или експлоатационното дружество може да започне работите веднага, като уведоми за това съответната общинска администрация и собствениците на засегнатите поземлени имоти.



**ИЗДАТЕЛСТВО  
ЗА ТЕРИТОРИАЛНО УСТРОЙСТВО  
И СТРОИТЕЛСТВО**

**(3) [III]** Общинската администрация може да изиска от възложителя предоставяне на гаранция, която да обезпечи изпълнението на задължението му да възстанови улични и тротоарни настилки и вътрешноквартални пространства с нарушена цялост. Размерът на гаранцията се определя съгласно *методика*, определена с *наредбата* по *чл.3, ал.5* от *Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура*. Формата на гаранцията е паричен гаранционен депозит или банкова гаранция по избор на възложителя. Общинската администрация не може да изисква предоставяне на гаранция преди влизането в сила на разрешението за строеж.

**(4) [III]** Гаранцията по *ал.3* се предоставя преди започването на дейностите по *ал.1*, но не по-късно от 10 дни от влизането в сила на разрешението за строеж.

**(5) [III]** Гаранцията по *ал.3* се възстановява в срок до три месеца след приключването на дейностите по *ал.3*, изречение първо.

**Чл.73.(1) [II] [II]** Когато във връзка със строителството е необходимо да се измени положението или устройството на изградени улични подземни и надземни мрежи и съоръжения, съответните работи се извършват от възложителя на новото строителство за негова сметка след одобряване на необходимите проекти, съгласувани с експлоатационните дружества, чиито мрежи и съоръжения са засегнати, и след издаване на разрешение за строеж. В случаите на предвидени за изместване в подробните устройствени планове и специализираните схеми към тях проводи и съоръжения средствата за новото строителство са за сметка на възложителя.

**(2) [II]** При неприложена улична регулация при необходимост строителството на нови или реконструкцията на съществуващи проводи за съответната територия, с изключение на преносни проводи, може да се допусне като временно захранване по съществуващо положение на терена с нотариално заверена декларация на възложителя (или на съответното експлоатационно дружество) за доброволно изместване за негова сметка при бъдещата реализация на подробния устройствен план. В тези случаи се прилагат разпоредбите на *чл.192*.

**Чл.74.(1) [II]** Строителят на улични мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура е длъжен:

**1.** преди започване на строителството да вземе необходимите мерки за осигуряване на безопасността, като направи ограждения и прелези, постави предупредителни знаци, указания за отбиване на движението и други;

**2.** да вземе необходимите мерки за запазване от повреди и разместване на заварени подземни и надземни мрежи и съоръжения, геодезически знаци, зелени площи, декоративни дървета и други;

**3. [II]** да уведоми общинската администрация за откритите по време на изпълнението подземни и надземни мрежи и съоръжения, необозначени в съответните специализирани карти и регистри; такива мрежи и съоръжения се закриват само след като се заснемат по установения ред;

**4. [II]** да уведоми незабавно общинската администрация и най-близкия исторически музей при разкриване на археологически находки;

**5. [II] [25] [33] [69]** да уведоми незабавно органите по пожарна безопасност и защита на населението и по безопасност на движението за началото и срока на строителството по съответните улици, които се разкопават;

**6.23 63 69** да уведоми незабавно съответните служби и експлоатационни дружества за евентуални повреди на мрежи и съоръжения, произлезли при работата, а ако се отнася за повреди на водопроводи, топлопроводи или газопроводи - да уведоми незабавно и хигиенно-епидемиологичните и органите по пожарна безопасност и защита на населението;

**7.Б** да уведоми най-малко три дни по-рано общинската администрация, както и службите и експлоатационните дружества, които стопанисват и експлоатират мрежите и съоръженията, за предстоящото засипване на новоизградени или преустроени подземни мрежи и съоръжения. Засипването се разрешава съгласно *аа.2*;

**8.** да извърши за своя сметка необходими възстановителни работи в срокове, определени от общинската администрация;

**9.** да отстрани нанесените повреди, констатирани от общинската администрация и отразени в констативен протокол, в срокове, определени от общинската администрация.

**(2)** Общинската администрация разрешава мрежите и съоръженията да се засипят, след като провери, че определената линия на застрояване и другите условия и изисквания по изпълнението на строителството са спазени, мрежите и съоръженията са заснети и нанесени в съответните специализирани карти и регистри по *чл.115, аа.4*. За резултатите от проверката се съставя протокол.

**(3)Б** След завършването на строежа се изготвя и заверява екзекутивна документация по реда на *чл.175*. Възложителят предава незабавно по един екземпляр от документацията на общината и на съответните експлоатационни дружества.

### Раздел III

## Пътища, улици и транспортни мрежи и съоръжения

**Чл.75.(1)Б 60** Елементите на транспортната техническа инфраструктура се изграждат въз основа на предвижданията на общите и подробните устройствени планове, обвързано със структурата на територията.

**(2)Б** Обектите по *аа.1* се изграждат по общия ред на този закон.

**(3)Б** Транспортната техническа инфраструктура следва да осигурява най-добри условия за удобен, безопасен и икономичен транспорт на пътници и товари и за достъпност на лица с увреждания, при опазване на околната среда.

**(4)Б 18 42 63 70** Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава *наредби* за нормите за планиране и проектиране на елементите на транспортната техническа инфраструктура (**БСА 18 9,10,11+22 9,10**). Нормите за планиране и проектиране на елементите на железопътната инфраструктура се определят с *наредба* (**БСА 04 4**) на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на транспорта, информационните технологии и съобщенията.

**Чл.76.(1)Б 67** Проектирането и изграждането на автомагистрала, скоростни пътища и пътища първи и втори клас от републиканската пътна мрежа през територията на населените места се допуска по изключение, когато едновременно са налице следните условия:

**1.** много тежки теренни и други специфични условия;

**2.** доказана технико-икономическа целесъобразност;

**3.** съвместимост с устройствените планове на населеното място;



**4.** положително решение по оценката за въздействието върху околната среда.

**(2)Б** Когато пътищата от републиканската пътна мрежа се проектират и изграждат през територията на населените места, те се оразмеряват като елементи на първостепенната улична мрежа при съблюдаване на изискванията за опазване на селищната среда от вредни въздействия.

**Чл.77.(1)Б** Уличната мрежа в населените места и селищните образувания съобразно функционалното ѝ предназначение се разделя на:

**1.** първостепенна улична мрежа: I клас - скоростни градски магистрали; II клас - градски магистрали; III клас - районни артерии; IV клас - главни улици;

**2.** второстепенна улична мрежа: V клас - събирателни улици; VI клас - обслужващи улици.

**(2)Б** Първостепенната улична мрежа се определя с общ устройствен план, а при липса на такъв - с подробен устройствен план. Класът на първостепенната и второстепенната улична мрежа се определя с подробния устройствен план.

**Чл.78.** Железопътни гари, пристанища и летища се изграждат съобразно предвиденията на устройствените планове и се свързват задължително с първостепенната улична мрежа, с линиите на масовия обществен пътнически транспорт, съответно с железопътната и пътната мрежа.

**Чл.79.** Устройствовите планове следва да осигуряват обществени паркинги, условия за провеждане на пешеходното движение чрез изграждане на тротоари, пешеходни алеи, пасажи, улици и зони, както и на велосипедното движение - чрез велосипедни алеи, провеждани самостоятелно или в напречния профил на улицата.

**Чл.80.(1)Б** Широчината на обслужващите улици в населените места се определя с подробния устройствен план и в зависимост от необходимостта от изграждане на инфраструктура, гарантираща нормалното функциониране на територията.

**(2)Б** За малки населени места и вилни зони широчината на обслужващите улици между регулационните линии, предвидени без тротоари, е най-малко 6 м в населените места и курортите и 5 м - във вилните зони. В тези случаи минималната широчина на пътното платно е 4,50 м, съответно - 4 м.

**(3)Б** Не се допускат улици без тротоари в населени места с население над 30 000 жители.

**(4)Б** Широчината на пешеходните алеи в населените места, в курортните и вилните зони е най-малко 2,25 м.

**(5)Б** Широчината на тротоарите в населените места, в курортните и вилните зони е:

**1.** най-малко 1,50 м - тротоари за пешеходци;

**2.** най-малко 0,75 м - за служебни тротоари.

**(6)Б** Разпоредбите на *ал.2, 3, 4 и 5* не се прилагат в населени места или в части от тях с историческо, археологическо, етнографско или архитектурно значение, както и в населени места или части от тях с много тежки теренни и други специфични условия или предназначени за застрояване със социални жилища.

**Чл.81.(1)** Задънени улици за осигуряване на достъп до ограничен брой урегулирани поземлени имоти трябва да имат широчина най-малко 3,5 м, а в градовете, когато задънената улица обслужва повече от 4 урегулирани поземлени имота - най-малко 6 м. Задънени улици, по-дълги от 100 м, завършват накрая с уширение, осигуряващо обръщането на автомобилите в обратна посока.



**(2)29** Разпоредбите на *ал.1* не се прилагат за улици в населени места или в части от тях с историческо, археологическо, етнографско или архитектурно значение, както и за улици в населени места или части от тях с много тежки теренни и други специфични условия или предназначени за застрояване със социални жилища.

**(3)** Урегулираните поземлени имоти с изход на задънена улица могат да имат лице към нея с размер не по-малък от нейната широчина.

**(4)Б БН ПОВ** При разделяне на урегулиран поземлен имот по искане на собственика на имота изходът към улица за новообразуваните от него имоти се осигурява с проекта за изменение на подробния устройствен план на имота, като в тези случаи лицето към улицата на новообразуваните в дълбочина имоти е не по-малко от 3,5 м.

**(5)ПОВ** Когато при разделяне на урегулиран поземлен имот по искане на собственика на имота изходът към улица за новообразуваните от него имоти не може да се осигури при условията на *ал.4*, с проекта за изменение на подробния устройствен план се предвижда прокарване на задънена улица в границите на разделяния и новообразуваните от него имоти. В тези случаи общината придобива собствеността върху задънената улица с влизането в сила на плана.

**Чл.82.(1)Б** В населените места съобразно комуникационно-транспортните изисквания се проектират и изграждат тунели и транспортни съоръжения на различни нива, съгласно подробния устройствен план.

**(2)Б** Линиите на релсовия транспорт, тунелите и другите съоръжения под улиците, площадите и кварталните пространства в населените места се проектират по начин, който осигурява в най-голяма степен запазването на заварени сгради и съоръжения, както и налични подземни мрежи и съоръжения.

**(3)Б** Когато при прокарване на линии и тунели се налага да се засегнат вече изградени подземни мрежи и съоръжения, те се реконструират съгласно одобрени проекти за тяхното изместване от възложителя за негова сметка.

**(4)** (отм. Б)

## Раздел IV Водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения

**Чл.83.(1)Б** Водопроводните и канализационните мрежи и съоръжения се изграждат по одобрени проекти в съответствие с общите и подробните устройствени планове и съответните специализирани схеми към тях и с плановете за вертикално планиране.

**(2)Б** Водоснабдителните и канализационните мрежи в населените места се проектират като улични мрежи и при спазване разпоредбите на *глава четвърта, раздел II*.

**(3)Б** По изключение в населени места и селищни образувания без планове за вертикално планиране могат да се изграждат водопроводи и частични канализации съобразно заварения релеф на терена на улиците и площадите и като се съблюдават изискванията за бъдещото вертикално планиране.

**(4)БВ** Водоснабдителни и канализационни проводи (мрежи) и съоръжения извън населените места и селищните образувания се изграждат въз основа на парцеларни планове по *чл.110, ал.1, т.5*.

**(5)БВ** С парцеларния план по *ал.4* се определят сервитутни ивици, върху които не се разрешават строежи и засаждане на трайни насаждения. Условията и редът за определяне на размерите и разположението на сервитутните ивици и на специалния режим за упражняване на сервитутите се определят с *наредба* на министъра на регионалното развитие и благоустройството.



**(6) БЗ** Лицата, които изграждат и експлоатират общите водоснабдителни и канализационни проводни (мрежи) и съоръжения, публична държавна и публична общинска собственост, имат право:

**1.** на прокарване и изграждане на тръбопроводи и съоръжения за водоснабдяване или отвеждане на отпадъчни води и наземни съоръжения към тях;

**2.** техни представители да влизат и да преминават през засегнатите имоти и да извършват дейности в тях, свързани с изграждането и/или експлоатацията на линейните обекти по *ал.4* и съоръженията към тях, включително право на преминаване на техника през засегнатите поземлени имоти;

**3.** да извършват дейности по отстраняване на аварии.

**(7) БЗ** В границите на сервитутните ивици в засегнатите поземлени имоти не се допуска:

**1.** извършване на застрояване или засаждане на трайни насаждения;

**2.** прокарване на проводни на други мрежи на техническата инфраструктура, с изключение на случаите, когато това е допуснато с нормативен акт, при спазване на техническите и други изисквания.

**(8) БЗ** Собственикът на засегнатия имот няма право да премества изградените в имота му линейни обекти и съоръжения по *ал.4*. Промяната на собствеността не прекратява ограниченията в ползването на засегнатите поземлени имоти.

**Чл.83а. БЗ (1)** Правата на лицата, които изграждат и експлоатират водоснабдителни и канализационни проводни (мрежи) и съоръжения възникват, когато:

**1.** с влязъл в сила парцеларен план се определи разположението и размерите на сервитутните ивици на водоснабдителните и канализационни проводни (мрежи) и съоръжения в засегнатите имоти, и

**2.** е изплатено или внесено еднократно обезщетение по реда на *ал.2* на разположение на собственика и на носителите на други вещни права върху засегнатия имот.

**(2)** Определянето на размера и изплащането на еднократните обезщетения се извършват по реда на *чл.210* и *211*. Обжалването на размера на обезщетението от заинтересованите лица не пречка упражняването на правата по *чл.83, ал.6* от лицата по *ал.1*.

**(3)** Размерът на обезщетението по *ал.1, т.2* се определя при прилагане на следните критерии:

**1.** площта на засегнатия поземлен имот, включена в границите на сервитутните ивици;

**2.** видовете ограничения на ползването;

**3.** срока на ограничението;

**4.** справедливата пазарна оценка на имота или на частта от него, която попада в границите на сервитутните ивици.

**(4)** Независимо от обезщетението по *ал.1, т.2* лицата, които изграждат и експлоатират водоснабдителни и канализационни проводни (мрежи) и съоръжения, са длъжни да възстановят всички причинени вреди в имота и да заплатят на собственика парично обезщетение за ограниченията при ползването му извън сервитутните ивици за времето на фактическото строителство.

**(5)** Сервитутните ивици, определени с подробния устройствен план, се отразяват в кадастъра по реда на *чл.31а* от *Закона за кадастъра и имотния регистър*.

**Чл.83б. БЗ (1)** Разпоредбите на *чл.83* и *83а* се прилагат и при реконструкция или основен ремонт на съществуващи водоснабдителни и канализационни проводни (мрежи) и съоръжения, когато се променят трасето, обхващат и границите на сервитутните ивици, нанесени в кадастрална карта, специализирана карта, кадастрален план или карта на възстановената собственост.



**(2)** С *наредбата* по *чл.83, ал.5* се определят условията и редът, при които в сервитутните ивици на съществуващи водоснабдителни и канализационни проводи (мрежи) и съоръжения могат да се разполагат допълнителни (заместващи) проводи за водоснабдяване и отвеждане на отпадни води.

**Чл.84.(1)Б** **60** Собственикът на общите водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения е длъжен да включи към тях водопроводните и канализационните инсталации на всички недвижими имоти в териториалния обхват на мрежите и съоръженията при спазване изискването на *чл.125а* от *Закона за водите*.

**(2)Б** Присъединяването на недвижими имоти и потребителите на вода към водопроводните и канализационните мрежи се извършва при спазване на разпоредбите на този закон и със сключване на писмен договор за присъединяване между потребителя и експлоатационното дружество.

**(3)Б** **66** **70** Условията, техническите изисквания и редът за присъединяване на недвижимите имоти и потребителите към водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения и за сключването на договорите за присъединяване се определят с *наредба* (**Б****С****А****00****10**) на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

**(4)79** Собствениците на застроени недвижими имоти са длъжни да се присъединят към изградените водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения. Присъединяването се извършва по реда на *наредбата* по *ал.3* и договора по *ал.2*.

**Чл.85.22** Водите на територията на една община могат да се ползват за задоволяване на питейно-битови нужди и на други общини, когато са осигурени необходимите количества питейно-битова вода за нуждите на общината и не се нарушават целите за опазване на околната среда, определени в *Закона за водите*.

**Чл.86.(1)66** **70** За опазване на водите, предназначени за питейно-битово водоснабдяване, и на минералните води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди, от замърсяване и други вредни влияния в устройствените планове се предвиждат санитарно-охранителни зони около водоизточниците и съоръженията, определени по реда на *Закона за водите*. Режимът на устройство на санитарно-охранителните зони и забранените дейности в тях се уреждат с *наредба* (**Б****С****А****00****10**) на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на околната среда и водите.

**(2)** За изградените водоснабдителни обекти не се издава разрешение за ползване, ако не са приети и трасирани на място санитарно-охранителните им зони.

[www.arhstroibg.com](http://www.arhstroibg.com)



**(4)** <sup>60</sup> Абонатната станция в една сграда в зависимост от капацитета и разположението ѝ може да обслужва и други сгради, като присъединяването се извършва по реда на *Закона за енергетиката*.

**(5)** Абонатните станции се разполагат в или извън сградите в пригодни за целта помещения при ефективна шумо- и виброизолация съгласно действащите норми.

**Чл.91.(1)** Трансформаторни постове се изграждат в свободни пространства или в сгради, които не са предназначени за живеене. В градовете те могат да се изграждат и в незастроената част на урегулиран поземлен имот - собственост на физически и юридически лица, с тяхно съгласие и при спазване на изискванията за допълващо застрояване.

**(2)** <sup>5</sup> В застроени квартали при липса на друга техническа възможност трансформаторни постове могат да се изграждат и в жилищни сгради със съгласието на собствениците с нотариална заверка на подписите им при ефективна шумо- и виброизолация и защита срещу електрически и магнитни полета съгласно установените норми.

**(3)** Трансформаторният пост в зависимост от капацитета и разположението му може да обслужва и повече от една сграда.

**Чл.92.(1)** Външно изкуствено осветление на улици, площади, паркове, градини и други недвижими имоти - публична общинска собственост, задължително се осигурява от общината с цел създаване на условия за безопасно нощно движение, както и на подходящ нощен облик на населените места.

**(2)** Външното изкуствено осветление на отделни недвижими имоти, извън тези по *aa.1*, се осъществява от и за сметка на собствениците и се разрешава от главния архитект на общината.

**(3)** Забранява се поставянето върху жилищни сгради на трансформаторни устройства за външно изкуствено осветление.

## Раздел VI

### **Физическа инфраструктура, предназначена за разполагането на електронни съобщителни мрежи**

**1 23 84**

**Чл.93.(1)** <sup>5 23 84</sup> В урегулирани територии подземната физическа инфраструктура, предназначена за разполагане на електронни съобщителни мрежи, се изгражда едновременно с другите мрежи и съоръжения (водопроводи, канализации, електрически, топлиннабдителни, газоснабдителни мрежи и други), преди полагането на бордюри, тротоари и улични настилки.

**(2)** <sup>5 23 84 111</sup> Физическа инфраструктура, предназначена за разполагане на електронни съобщителни мрежи и приемно-предавателни станции, се изгражда в съответствие с предвижданията на общите и подробните устройствени планове. Не се изисква одобряване на подробен устройствен план в случаите по *чл.50, aa.3* от *Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура*.

**(3)** <sup>5 23 84</sup> При наличие на подробен устройствен план за територия, в която не е прокарана улична мрежа, физическата инфраструктура, предназначена за разполагането на електронна съобщителна мрежа, се изгражда в съответствие с предвижданията за улична регулация и с разпоредбите на *чл.210* за сметка на собственика на мрежата.

**Чл.94.** <sup>23 84</sup> В проектите на сгради се предвижда физическа инфраструктура, предназначена за разполагането на електронни съобщителни мрежи, която се изгражда едновременно със сградата и другите вътрешни инсталации.





**3.** актуално становище за геодинамично състояние на свлачищния район от Държавното дружество за геозащита или от неговите клонове;

**4.** териториален обхват за провеждане на инженерно-геоложко и хидрогеоложко проучване, определен от Държавното дружество за геозащита или от неговите клонове и съответната община, на чиято територия се намира инвестиционното намерение;

**5.** извадка от действащ подробен устройствен план (когато той не се променя) или виза за проектиране, издадена по реда на *чл.140, ал.2, 3 и 4*, ако е приложимо, или проект на подробен устройствен план за всички имоти, попадащи в определения по *м.4* териториален обхват;

**6.** административния акт за одобряване на подробен устройствен план в определения териториален обхват по *м.4* заедно с доказателства за влизането му в сила или протокол за приемане на проекта за подробен устройствен план от съответния експертен съвет;

**7.** инженерно-геоложко и хидрогеоложко проучване с изследване на обща и локална устойчивост в естествено състояние, по време на строителство и в експлоатационно състояние при основно и особено (при земетръс) съчетание на натоварванията за територията в съответствие с подробен устройствен план в определения териториален обхват по *м.4*, с обем и съдържание съгласно *наредбата* по *ал.2* и/или по Еврокод 7, и/или по Еврокод 8;

**8.** протокол за приемане на инженерно-геоложкото и хидрогеоложко проучване от специализиран състав на съответния експертен съвет към органа, компетентен да одобри подробния устройствен план, с включени компетентни специалисти - инженер-геолози-хидрогеолози, строителни инженери и представители на Държавното дружество за геозащита или от неговите клонове;

**9.** други необходими документи в зависимост от спецификата на строежа.

**(4) 66 70 76 103** Извън случаите на *ал.3*, строителство на сгради и съоръжения в свлачищни райони, вписани в регистъра по *чл.95, ал.2*, се разрешава по реда на този закон след издаване на предварително съгласие от министъра на регионалното развитие и благоустройството:

**1.** след осъществяване на геозащитните мерки и дейности, за които с инженерно-геоложки и хидрогеоложки проучвания е доказана необходимост от извършване на геозащитни мерки и дейности, по заявlenie на възложителя и въз основа на следните документи:

**а)** документ за собственост или друг акт, удостоверяващ право на възложител върху имота;

**б)** разрешение за ползване на въведените в експлоатация геозащитни строежи, осигуряващи устойчивостта на територията в определения териториален обхват по *ал.3, м.4* и гарантиращи нормално функциониране на предвиденото с подробния устройствен план застрояване в определения обхват;

**в)** скица от кадастралната карта и кадастралните регистри;

**г)** технически паспорт на изградените геозащитни строежи с вписани в него изисквания за мониторинг на свлачищната територия;

**д)** геотехническа експертиза/инженерно-геоложки и хидрогеоложки проучвания с изчисления за обща и локална устойчивост, с която се доказва, че с изградените съоръжения е гарантирана устойчивостта в естествено състояние, по време на строителство и в експлоатационно състояние при съответните съчетания на натоварване на територията на определения териториален обхват по *ал.3, м.4*;



**е)** отчитане на положителен ефект от изградените геозащитни строежи чрез мониторинг по *чл. 95, ал. 3*;

**ж)** други необходими документи в зависимост от спецификата на строежа;

**2.** в случаите, когато не е необходимо извършване на геозащитни мерки и дейности, доказано с изработени инженерно-геоложки и хидрогеоложки проучвания - по заявление на възложителя и въз основа на документите по *ал. 3*.

**(5) ГЧЗ** Актовете и документите по *ал. 3, т. 2, 5, 6 и 8* и по *ал. 4, т. 1, букви „б“, „в“ и „г“* се осигуряват служебно въз основа на съответните идентификационни данни, посочени от възложителя.

**(6) ГЧЗ ГЧЗ** В райони, за които е наложена строителна забрана със заповед по *чл. 198, ал. 3*, предварително съгласие по *ал. 4* се издава след изпълнение на всички условия на заповедта в териториалния обхват, определен по реда на *ал. 3, т. 4*, и след пълната или частичната ѝ отмяна по реда на *чл. 198, ал. 3*, изречение второ.

**(7) ГЧЗ** Предварителните съгласия по *ал. 3 и 4* се издават в едномесечен срок и се вписват в разрешението за строеж.

*Редакцията  
на БСА  
осигурява  
по предварителна заявка  
всички нормативни  
актове  
отпечатани някога  
в БСА  
в периода  
от 1957 г. досега*

## Раздел VIII Съоръжения и инсталации за третиране на отпадъци

**Чл. 97.(1)** Местоположението на площадките за изграждане на съоръжения и инсталации за третиране на отпадъци се определя с общите и подробните устройствени планове.

**(2)** Разстоянията от площадките за разполагане на съоръжения и инсталации за третиране на отпадъци до населените места се определят в зависимост от приетата технология и при отчитане на установените санитарно-охранителни зони.

**(3) ГЧЗ ГЧЗ** Площадките по *ал. 1* се избират, изграждат и експлоатират въз основа на проекти, одобрени по общия ред и съгласно изисквания, определени с *наредби* на министъра на регионалното развитие и благоустройството, на министъра на околната среда и водите и на министъра на здравеопазването.

**Чл. 98.(1)** Терените и изграждането на съоръженията и инсталациите за третиране на битовите и строителните отпадъци се осигуряват от общината.

**(2)** Две и повече общини могат да изградят общи съоръжения и инсталации за третиране на битовите и строителните отпадъци.

**(3) ГЧЗ** Осигуряването на терените, изграждането на съоръженията и инсталациите и третирането на производствените отпадъци, включително на опасните отпадъци, се извършват при условията и по реда на *Закона за управление на отпадъците*.

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА



БСА

БСА

БСА

БСА

БСА



БСА

БСА

БСА

БСА

БСА



## Раздел IX Газоснабдяване

Б

**Чл.98а.Б** Газоснабдяването на урбанизирани територии се осъществява чрез изграждане на газоразпределителна мрежа съгласно одобрени по общия ред проекти в съответствие с предвижданията на общите и подробните устройствени планове и специализираните план-схеми към тях. При липса на общи и подробни устройствени планове за малки населени места и селищни образувания проектите за газификация се изработват на базата на специализирана план-схема, одобрена по реда на *чл.128*.

**Чл.98б.В(1)Б** Уличните газоразпределителни мрежи, техните елементи и прилежащите им съоръжения се изграждат от и за сметка на юридическото лице, получило разрешение за изграждане на такъв вид енергиен обект, по реда на *Закона за енергетиката*.

**(2)** Газоразпределителните мрежи и техните елементи се експлоатират, поддържат и ремонтират от и за сметка на газоразпределителните предприятия (дружества) в населените места.

**(3)** Газопроводните инсталации в сградите се изграждат, поддържат и ремонтират за сметка на собствениците на сградите.



## ЧАСТ ВТОРА

### УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ НА ТЕРИТОРИЯТА. ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ И РАЗРЕШАВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО

#### Глава пета

#### КОНЦЕПЦИИ И СХЕМИ ЗА ПРОСТРАНСТВЕНО РАЗВИТИЕ

Б

**Чл.99.Б** Концепциите и схемите за пространствено развитие определят целите на държавната политика за устройство на територията за определен период.

**Чл.100.Б 77** Планирането на пространственото развитие обхваща разработването и актуализацията на система от документи за пространствено развитие на национално и регионално равнище, определящи стратегия за интегрирано пространствено развитие, при отчитане на териториалния потенциал и принципите за балансирано устойчиво развитие.

**Чл.101.(1)Б 77 Б** Системата от документи за планиране на пространственото развитие, обхващат и съдържанието, както и условията и редът за възлагане, изработване, приемане и прилагане на концепциите и схемите за пространствено развитие се определят в *Закона за регионалното развитие*.



**(2)** Обхватът и съдържанието на Морския пространствен план на Република България и условията и редът за неговото изготвяне, приемане, прилагане и изменение се определят със *Закона за морските пространства, вътрешните водни пътища и пристанищата на Република България*.

## Чл.102. (отм. 60)

### Глава шеста

## УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ

### Раздел I Общи положения

**Чл.103.(1)** Устройствените планове са:

**1.** общи устройствени планове;

**2.** подробни устройствени планове.

**(2)** Общите устройствени планове определят преобладаващото предназначение и начин на устройство на отделните структурни части на териториите, обхванати от плана.

**(3)** Подробните устройствени планове определят конкретното предназначение и начин на устройство на отделните поземлени имоти, обхванати от плана.

**(4)** Всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на концепциите и схемите за пространствено развитие и устройствените планове от по-горна степен, ако има такива, и представлява по отношение на тях по-пълна, по-подробна и конкретна разработка.

**(5)** (Б, отм. 60 76 88 102 109)

**(6)** При изработване на общи и подробни устройствени планове се извършват инженерно-геоложки и хидрогеоложки проучвания за общата устойчивост на територията и пригодността ѝ за строителство.

**Чл.103а.60(1)76** В проекта за общ устройствен план се съобразяват предвижданията на заварените подробни устройствени планове, одобрени до датата на издаването на разрешенията по *чл.124*. Промяна на предназначението, начина и характера на застрояване на поземлените имоти, за които е наличен одобрен подробен устройствен план, се допуска само за изграждането на обекти - публична държавна собственост или публична общинска собственост, както и с цел защита на обществени интереси - опазване на околната среда и на човешкото здраве, опазване на земеделски, горски и защитени територии и защитени зони.

**(2)** Проектите за подробни устройствени планове, чието изработване е разрешено по реда на този закон, които не са одобрени към датата на влизане в сила на общия устройствен план или на неговото изменение, се съобразяват с предвижданията на общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане.

**(3)** С влизането в сила на новия общ устройствен план се спира действието по прилагане на заварените подробни устройствени планове в частите, в които с общия устройствен план се предвижда промяна на предназначението и начина на устройство на поземлените имоти в случаите по *ал.1*. В 6-месечен срок от влизането в сила на общия устройствен план органите по *чл.135, ал.1* издават предписание за служебно изменение на заварения подробен устройствен план по реда на *чл.134, ал.2* във връзка с *ал.1, т.1*.

**(4)** При отчуждаване за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, равносложното обезщетение на собствениците и носителите на ограничени вещни права се определя съобразно предвижданията на заварените подробни устройствени планове.



## Раздел II

### Общи устройствени планове

**Чл.104.(1)В** Общите устройствени планове са основа за цялостното устройство на териториите на общините, на части от тях или на отделни населени места с техните землища. Предвижданията на общите устройствени планове, с които се определят общата структура и преобладаващото предназначение на териториите, видът и предназначението на техническата инфраструктура и опазването на околната среда и обектите на културно-историческото наследство, са задължителни при изготвянето на подробните устройствени планове.

**(2)В** Неразделна част от общия устройствен план са правилата и нормативите за неговото прилагане, които се изработват в съответствие с *наредбата* по *чл.13, ал.1 (БСА 22§11)* и се одобряват едновременно с плана.

**(3)** Общият устройствен план няма пряко приложение за разрешаване на строителство.

**Чл.105.** Общите устройствени планове се разработват за териториите на:

**1.** община, като обхващат всички населени места в общината и техните землища;

**2.** част от община и обхващат група съседни землища с техните населени места;

**3.** населено място - град, заедно с неговото землище; територията - предмет на общия устройствен план, може да не съвпада със землището на града;

**4.** селищно образувание с национално значение съгласно *Закона за административно-териториалното устройство на Република България*.

**Чл.106.** С общия устройствен план на община или на част от нея се определят:

**1.В** общата структура на територията, предмет на плана, и преобладаващото предназначение за населени места и структурни части - местоположението и границите на териториите за населени места и селищни образувания; земеделските територии; горските територии; териториите за природозащита; териториите за културно-историческа защита; нарушените територии за възстановяване и териториите със специално, с друго или със смесено предназначение;

**2.** общият режим на устройство на всяка от териториите по *м.1* със съответните правила и нормативи;

**3.** разположението на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на територията на общината и връзките им с териториите на съседните общини и с инфраструктурни мрежи, съоръжения и обекти от национално значение;

**4.** териториите с публична държавна и с публична общинска собственост и режимът на тяхното устройство;

**5.В** застрашените от бедствия територии, определени съобразно картите, изготвени по реда на *наредбата* по *чл.6, ал.2* и общинските планове по *чл.9, ал.1* от *Закона за защита при бедствия*, както и необходимите превантивни мерки и начин на устройство и защита;

**6.** териториите за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия и естетическо оформяне.

**Чл.107.** С общия устройствен план на град с неговото землище или на селищно образувание с национално значение се определят:

**1.** общата структура на територията, предмет на плана - жилищни територии; производствено-складови територии; територии за паркове и градини; територии за спорт и забавления; територии за обществено обслужване; територии с обекти на културно-историческо наследство; територии за курортно-туристическо и вилно строителство; територии за мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура; земеделски територии; горски територии; територии за природозащита; нарушени територии за възстановяване; територии със специално, с друго или със смесено предназначение;

**2.** общият режим на устройство на всяка от териториите по *т.1* със съответните правила и нормативи;

**3.** териториите с публична държавна и с публична общинска собственост и режимът на тяхното устройство;

**4.** изискванията към естетико-композиционното изграждане на територията;

**5.** (Б 29, отм. 79)

**6. 60 69** застрашените от бедствия територии, определени съобразно картите, изготвени по реда на *наредбата* по *чл.6, ал.2* и общинските планове по *чл.9, ал.1* от *Закона за защита при бедствия*, както и необходимите превантивни мерки и начин на устройство и защита.



**ИЗДАТЕЛСТВО  
ЗА ТЕРИТОРИАЛНО УСТРОЙСТВО  
И СТРОИТЕЛСТВО**

## Раздел III Подробни устройствени планове

**Чл.108.(1)** Подробните устройствени планове конкретизират устройството и застрояването на териториите на населените места и землищата им, както и на селищните образувания. Предвижданията на подробните планове са задължителни за инвестиционното проектиране.

**(2) Б 28 29 60** Подробният устройствен план се придружава от планове за вертикално планиране, планове-схеми за комуникационно-транспортната мрежа, за водоснабдяване, канализация, електрификация, от планове за паркоустройство и благоустройство, геоложки проучвания, газоснабдяване, топоснабдяване, далекосъобщения и други, които се одобряват едновременно с подробния устройствен план като неразделна част от него. С плановете за регулация се определят напречните профили на улиците с предвиденото озеленяване и сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, ако има такива извън уличната регулация. С плановете за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура се определят видът и техническите размери на мрежите и съоръженията.

**(3)** Когато се създават подробни устройствени планове за един или за група квартали, те се придружават от проект за вертикално планиране. В случай че с проекта се предвиждат промени в уличната мрежа, той се придружава от схема на уличната мрежа, от напречни профили на улиците, както и от схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, ако с новите предвиждания се засягат изградени подземни мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура на населеното място или на части от тях.



**(4)Б** Неразделна част от подробните устройствени планове, с изключение на комплексните проекти за инвестиционна инициатива по *чл.150*, са правилата и нормативите за тяхното прилагане, които се изработват в съответствие с *наредбата* по *чл.13*, *ал.1* и се одобряват едновременно с плановете.

**(5)** Предвижданията на плана трябва да са икономично осъществими и да дават възможност за целесъобразно устройство на урегулираните поземлени имоти и на кварталите.

**(6)** Собствениците на поземлените имоти се обезщетяват за вредите, причинени от прилагането на плана за вертикално планиране. В случая се прилага *чл.210*.

**Чл.109.(1)** Подробните устройствени планове могат да се разработват за териториите на:

**1.** населени места с техните землища, както и на структурни части от населени места с непосредствено прилежащите им части от землищата;

**2.** населени места и селищни образувания или на части от тях, обхващащи част от квартал, един или повече квартали;

**3.** землища или на части от землища.

**(2)60 76 88 102 109** Подробен устройствен план за урбанизираните територии по *ал.1*, *м.1* и *2* може да се създава и когато няма общ устройствен план, а за териториите по *ал.1*, *м.3* - само за цялото землище. В случаите, когато плановете за регулация и застрояване обхващат цялото населено място и/или землището му или цялото селищно образувание, те изпълняват и ролята на общ устройствен план за съответната територия.

**(3)60 76 88 102 109** Извън случаите по *ал.2*, когато няма действащ общ устройствен план, подробен устройствен план за един поземлен имот или за група поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии може да се разработва за:

**1.** обекти с национално значение;

**2.** национални обекти по смисъла на

*Закона за държавната собственост*;

**3.** обекти с регионално значение;

**4.** общински обекти от първостепенно значение;

**5.** обекти - публична собственост;

**6.** обекти със сертификат за клас инвестиция по *Закона за насърчаване на инвестициите*;

**7.** обекти на техническата инфраструктура;

**8.** специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната;

**9.** (отм. **97**)

**10.** недвижими културни ценности;

**11.** обекти по *чл.12*, *ал.3*.

**(4)60 76 88 102 109** Планът по *ал.3* се разработва в обем и съдържание съгласно *чл.108*, *ал.2* и *наредбата* по *чл.117* (**БСА 14** **3**).

**Чл.110.(1)** Подробните устройствени планове могат да бъдат:

**1.** план за регулация и застрояване - ПРЗ (план за регулация на улици и поземлени имоти и за режим на застрояване);

**2.** план за регулация - ПР (план за регулация на улици и поземлени имоти без режим на застрояване); планът за регулация може да бъде план за улична регулация - ПУР (план за регулация само на улици и на поземлени имоти за обекти на публичната собственост);

**3.Б** план за застрояване - ПЗ;

**4.** работен устройствен план - РУП (план за застрояване и силюетно оформяне);



**5.Б** парцеларни планове за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии.

**(2)Б** Според устройствените цели и задачи и в зависимост от конкретната необходимост при устройството на определена територия може да се изработва и прилага един от плановете по *ал. 1*.

**(3)С** подробните устройствени планове по *ал. 1, т. 2* могат да се определят и устройствени зони и територии с устройствен режим и линии на застрояване.

**(4)Б** За реструктуриране на жилищни комплекси, на промишлени, курортни, туристически и други селищни образувания се изработва и прилага план за регулация и застрояване.

**Чл. 111.(1)БВ** За земеделски, горски и защитени територии, за нарушени територии за възстановяване и за територии със специално или друго предназначение могат да се разработват специализирани подробни устройствени планове, които решават отделни устройствени проблеми и обхващат структурни части от територията на общината.

**(2)БВ** За пристанищата по *чл. 93, т. 1 - 4* и за специализираните пристанищни обекти по *чл. 111а, ал. 1* и *чл. 111б, ал. 1* от *Закона за морските пространства, вътрешните водни пътища и пристанищата на Република България* се разработват следните специализирани подробни устройствени планове:

**1.** генерален план на пристанище за обществен транспорт - план за регулация и застрояване на пристанищната територия и парцеларен план на пристанищната акватория;

**2.** подробен устройствен план на рибарско, яхтено пристанище или пристанище със специално предназначение - план за регулация и застрояване на пристанищната територия, придружен от комуникационно-транспортна схема, и парцеларен план на пристанищната акватория;

**3. ГОВ** подробен устройствен план на специализиран пристанищен обект - парцеларен план на акваторията, придружен от специализирана схема, а в предвидените от закон случаи - парцеларен план на акваторията и план за застрояване на прилежащата територия.

**(3) ГОВ** При необходимост в обхвата на плановете по *ал. 2, т. 1* и *2* се включват парцеларни планове за осигуряване на инфраструктурата за достъп по суша.

**(4) ГОВ** За индустриален парк, който е извън границите на населените места и селищните образувания, се разработва специализиран подробен устройствен план на индустриалния парк в съответствие със *Закона за индустриалните паркове*, когато паркът е вписан в регистъра по *чл. 21, ал. 1* от *Закона за индустриалните паркове*.

**Чл. 112.(1)С** подробен устройствен план по *чл. 110, ал. 1, т. 1* се определят: структурата на територията, устройствените зони и територии с устройствен режим и конкретното предназначение на всеки поземлен имот.

**(2)С** подробен устройствен план по *чл. 110, ал. 1, т. 1* се урекулират:

**1.** поземлените имоти, предназначени за обекти на публичната собственост;

**2.** поземлените имоти за застрояване и поземлените имоти без застрояване с техния режим;

**3.** кварталите и поземлените имоти за предимно жилищно застрояване с пределно допустими плътност и интензивност на застрояване, височина и начин на застрояване, линии на застрояване;



**4.** кварталите и поземлените имоти за производствени и складови дейности, за селскостопанско производство и животновъдство, режимът на тяхното устройство и санитарно-охранителните им зони;

**5.** кварталите и поземлените имоти за озеленяване с рекреационно, защитно и мелиоративно предназначение;

**6.** кварталите и поземлените имоти за спортни дейности и дейности за забавление и режимът за устройството им;

**7.** кварталите и поземлените имоти със сгради за обществено обслужване;

**8.** кварталите и поземлените имоти с културно-историческо значение и режимът на устройството и опазването им;

**9.** уличната мрежа и алеите;

**10.** мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура с техните сервитутни ивици, както и обектите, свързани с опазването на околната среда;

**11.** кварталите и поземлените имоти със смесено, специално или друго предназначение;

**12.** застрашените от бедствия квартали и поземлени имоти, определени съобразно картите, изготвени по реда на *наредбата* по чл. 6, ал. 2 и общинските планове по чл. 9, ал. 1 от *Закона за защита при бедствия*, както и необходимите превантивни мерки и начин на устройство и защита.

**(3)** С подробните устройствени планове въз основа на специфичните правила и нормативи по чл. 13, ал. 4 и съответните специални нормативни актове може да се определят:

**1.** терени - забранени зони, непосредствено прилежащи на поземлените имоти, предназначени за застрояване със специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, в които е недопустимо застрояване, ползване, престой и преминаване;

**2.** сервитутни зони около поземлените имоти, предназначени за застрояване със специални обекти, с които се въвеждат ограничения за промяна на предназначението и режима на ползване на засегнатите поземлени имоти.

**(4)** С подробните устройствени планове се създават и условия за устройство на средата и техническата инфраструктура с цел достъпност и ползване от лица с увреждания, съобразно изискванията на *наредбата* по чл. 169, ал. 4 (**БГОВ** 25/4/5) за изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания.

**(5)** С подробните устройствени планове въз основа на специфичните правила и нормативи по чл. 13, ал. 6 могат да се определят охранителни зони на единични или на групови недвижими културни ценности, за които се въвеждат ограничения в режимите за застрояване и ползване.

**Чл. 113.(1)** Работният устройствен план се съставя за ограничена част от територията (отделен урегулиран поземлен имот или група урегулирани поземлени имоти) и се изработва въз основа на действащ подробен устройствен план по чл. 110, ал. 1, т. 1, 2 и 3 или едновременно с него. С работен устройствен план не може да се променят характерът и начинът на застрояване, предвидени с действащия подробен устройствен план.

**(2)** Работен устройствен план се съставя по искане на възложителя за конкретизиране на действащия подробен устройствен план само при условията на чл. 36 или при свързано застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота.

**(3)** С работния устройствен план могат да се допускат и изменения на границите на урегулираните поземлени имоти при спазване на условията по чл. 17.



**(4)** Работният устройствен план определя точно:

**1.** разположението и очертанието на сградите в план, както и минималните разстояния между тях и до имотните граници - съобразно допустимите за съответната устройствена зона плътност и интензивност на застрояване;

**2.** необходимите силуети, изсяняващи: максималните височини на сградите и билата им в абсолютни коти; броя на етажите; формата и наклона на покривите и архитектурната връзка между сградите с оглед на правилното архитектурно-пространствено оформяне.

**(5)Б** По искане на възложителя проектът за изменение на подробния устройствен план може да се изработи, съобщи, одобри и да влезе в сила едновременно с проекта за работен устройствен план.

**(6)БВ** При измененията на подробните устройствени планове за защитени територии за опазване на културното наследство или за части от тях задължително се изготвят и работни устройствени планове в обхват имотите, за които се отнася изменението, и непосредствено съседните им имоти.

**Чл.114.(1)Б** Конкретното разположение на строежите и начинът на застрояване на поземлените имоти, урегулирани с плановете по този раздел, се определят:

**1.** с работен устройствен план, когато изработването му е задължително;

**2.ББ** с виза за проектиране по *чл.140, ал.3 - 5;*

**3.БВ** с инвестиционния проект в съответствие с действащия подробен устройствен план - в останалите случаи.

**(2)Б** Разположението на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура се определя с инвестиционния проект.

## Глава седма

### СЪЗДАВАНЕ, ОДОБРЯВАНЕ И ИЗМЕНЕНИЕ НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ПЛАНОВЕ

**БВ**

#### Раздел I

##### Информационна и техническа основа на устройствените планове

**БВ**

**Чл.115.(1)БВБВ** За изработването на устройствените планове се ползват данни от топографските карти, кадастъра, нивелационните планове, специализираните карти и регистри и други в цифров и графичен вид, както и други данни от специализираните информационни системи на централни и териториални администрации и на експлоатационните дружества.

**(2)БВ** Данните за местоположението, границите, размерите, трайното предназначение и начина на трайно ползване на поземлените имоти и сградите и съоръженията на техническата инфраструктура, в които има самостоятелни обекти, данните за държавните граници, границите на административно-териториалните и териториалните единици и границите на територии, обхващащи имоти с еднакво трайно предназначение, както и данните за собствеността и ограничените вещни права, се извличат от кадастралната карта и имотния регистър.

**(3)БВ** Данните за надземните мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, за транспортните съоръжения (железопътни линии, пътища, мостове, бродове, пристанища и други), за хидрографията, за растителната и почвената покривка, ландшафта и за релефа се извличат от топографските и специализираните карти и регистри.



**(4) 83** Данните за подземните сгради, за подземните мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, за защитените природни обекти, за обектите на културно-историческото наследство, както и други специфични данни за териториите се ползват от специализираните карти, регистри и информационни системи на централни и териториални администрации и на експлоатационните дружества.

**(5) 60 60** По искане на кмета на общината, на други ведомства или на заинтересуваните лица създаването на специализирани карти, регистри и информационни системи със специализирани данни по *чл.32, ал.1* от *Закона за кадастъра и имотния регистър* може да се извършва едновременно със създаването на кадастрална карта и кадастралните регистри.

**(6) 61 60 88** Информацията по *ал.1 - 5* се предоставя задължително на съответната държавна или общинска администрация, или на други лица, имащи право да възлагат устройствени планове. При поискване информацията се предоставя в 14-дневен срок. При отказ или закъснение се носи административнонаказателна отговорност съгласно този закон.

**Чл.116.(1) 83** Юридическите и физическите лица, които осъществяват строителни работи, засягащи съдържанието на кадастралните планове, са длъжни незабавно след завършване на работите да предоставят на общинската администрация пълни и точни данни - схеми, скици, планове, чертежи и документи за собственост за извършеното ново строителство или преустройство. В случаите, когато се засяга съдържанието на кадастрален план, предаден на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, или на одобрена кадастрална карта, данните се предоставят на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

**(2) 22** Във връзка с изработването на специализираните карти на подземни мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и на други подземни строежи общините и дружествата, които ги стопанисват и използват, са длъжни да оказват съдействие на съответните изпълнители на специализираните карти, като при поискване предават на изпълнителите пълни и точни схеми, скици, планове, чертежи и при необходимост - документи за собственост, както и да посочват и означават върху терена точното местоположение на наличните подземни мрежи, съоръжения и строежи, включително и на водовземните съоръжения за подземни води.

**(3) 60** Като техническа основа на устройствените планове може да се състави опорен план, който съдържа необходимите данни по този раздел за съответната територия.

**(4) 60 90 103 113** Министърът на отбраната, министърът на вътрешните работи, председателят на Държавна агенция „Национална сигурност“, председателят на Държавна агенция „Разузнаване“, председателят на Държавна агенция „Технически операции“ и началникът на Националната служба за охрана предоставят данни по *ал.1 и 2* за наличие на нови специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, в едномесечен срок от въвеждането им в експлоатация на Агенцията по геодезия, картография и кадастър и на органите по *чл.3, ал.1, чл.4, ал.1 и чл.5, ал.1*. Данните се предоставят в необходимия обем и по реда на *Закона за защита на класифицираната информация*.

**Чл.116а. 60(1)** Устройствовите планове се изработват в графичен и цифров вид.

**(2)** Форматът на записа в цифров вид и точността на устройствените планове се определят с *наредбата* по *чл.117*.

**Чл.117. 60(1) 66 70** Министърът на регионалното развитие и благоустройството съгласувано с министъра на околната среда и водите, министъра на културата и министъра на здравеопазването издава *наредба за обема и съдържанието на устройствените планове (БСА 14 3)*.

**(2)** С *наредбата по ал.1* се определят и задължителните изисквания към обема и съдържанието на устройствените планове, с които се предвижда изграждане на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, с оглед провеждане на регламентираните в закона публични процедури по съобщаване, съгласуване, обществено обсъждане и приемане съобразно *Закона за защита на класифицираната информация*.

**Чл.117а. 91(1)** При създаване на цифров вид на подробен устройствен план, одобрен в графичен вид, в който поземлените имоти са урегулирани по имотни граници в графичния план, местоположението на регулационната линия в цифров вид съвпада с местоположението на имотната граница, установена при преобразуването в цифров вид на кадастралния план, послужил като основа за изработването и одобряването на подробния устройствен план.

**(2)** При трасиране на място на регулационна линия, на поземлени имоти, урегулирани с вътрешни регулационни линии по имотните граници, ако се получат разлики спрямо съществуващите на място материализирани имотни граници в рамките на допустимата точност, определена по реда на *Закона за кадастъра и имотния регистър*, вътрешните регулационни линии са по съществуващите на място имотни граници.

## Раздел II Създаване, одобряване и изменение на устройствените схеми (отм. 60)

**Чл.118-123.** (отм. 60)

## Раздел III Създаване, обявяване и одобряване на устройствените планове

**Чл.124. 60(1) 103 108 110** Общинският съвет приема решение за изработване на проект за общ устройствен план или за изменение на действащ общ устройствен план по предложение на кмета на общината. По този ред се разрешава изработване на проект за изменение на общ устройствен план на общините по *Закона за устройството на Черноморското крайбрежие*, когато изменението не засяга територии от зона „А“ и зона „Б“.

**(2) 66 70 103** Разрешение за изработване на проект за общ устройствен план или за изменение на действащ общ устройствен план на селищно образувание с национално значение и на общините по *Закона за устройството на Черноморското крайбрежие* се дава със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

**(3) 103 108** Предложенията за даване на разрешение за изработване на проект за общ устройствен план или за изменение на действащ общ устройствен план се придружават от задание по *чл.125*.

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

**Чл.124а.60(1)** Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план се дава с решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината. По този ред се разрешава и изработването на проект за подробен устройствен план на селищно образувание с национално значение, както и на поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии.

**(2)** Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план на част от урбанизирана територия (с изключение на селищните образувания с национално значение) в обхват до един квартал, а в Столичната община и в градовете с районно деление - в обхват до три квартала, се дава със заповед на кмета на общината по предложение на главния архитект.

**(3)** Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план за изграждане на обекти с регионално значение или разположени на територията на повече от една община се дава със заповед на областния управител.

**(4)63 70** Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план се дава със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството за:

1. обекти с обхват повече от една област;
2. обекти с национално значение и/или национални обекти;
3. републиканските пътища, железопътните магистрала и железопътните линии.

**(5)** Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план може да се даде от органите по *ал.1 - 4* и по искане и за сметка от заинтересувани лица - собственици на поземлени имоти, концесионери, лица, които имат право да строят в чужд имот по силата на закон, или други лица, определени в закон.

**(6)90 103 113** Разрешение за изработване на подробни устройствени планове за територии, върху които се предвижда изграждане на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се дава със заповед на министъра на отбраната, на министъра на вътрешните работи, на председателя на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „НАЦИОНАЛНА СИГУРНОСТ“, на председателя на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „РАЗУЗНАВАНЕ“, на председателя на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „ТЕХНИЧЕСКИ ОПЕРАЦИИ“ или на началника на НАЦИОНАЛНАТА СЛУЖБА ЗА ОХРАНА. Изработването на проекта се възлага от министъра на отбраната, от министъра на вътрешните работи, от председателя на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „НАЦИОНАЛНА СИГУРНОСТ“, от председателя на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „РАЗУЗНАВАНЕ“ или от началника на НАЦИОНАЛНАТА СЛУЖБА ЗА ОХРАНА.

**(7)** Исканията за издаване на разрешения по *ал.1 - 6* се придружават от задание по *чл.125*. С разрешенията по *ал.1 - 6* се определят обхватът, целите и задачите на проекта, видът подробен устройствен план, както и начинът на урегулиране на поземлените имоти - по правилата на *чл.16* или на *чл.17*.

**(8)** За изработване на проект за работен устройствен план по прилагането на действащ подробен устройствен план не е необходимо издаване на разрешение.

**(9)83** Изработването на парцеларни планове за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии, разположени на територията на повече от една община в границите на една област или на територията на повече от една област, се разрешава със заповед на компетентния орган по *чл.124а, ал.3* или *4*, въз основа на задание, което включва варианти на трасето.

**Чл.124б.б(1)в(88)г(103)** С разрешения по *чл.124* и *124а* се одобряват заданията по *чл.125*. Разрешенията се издават в едномесечен срок и се публикуват в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл.5а*.

**(2)б(9)** Решенията на общинския съвет и заповедите на кмета на общината по *чл.124* и *124а* се разгласяват с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия - предмет на плана, и се публикуват на интернет страницата на общината.

**(3)б(6)в(7)** Заповедите на министъра на регионалното развитие и благоустройството по *чл.124, ал.2* и *чл.124а, ал.4* и на областния управител по *чл.124а, ал.3* се публикуват на интернет страницата на министерството или на областта и се изпращат на съответната община за разгласяване по реда на *ал.2*.

**(4)** Решенията и заповедите по *чл.124* и *124а* не подлежат на оспорване.

**(5)** Отказите за издаване на разрешенie за изработване на устройствен план по *чл.124а, ал.5* се дават с мотивирано решение или заповед на компетентния орган в едномесечен срок от постъпване на искането. Отказите се съобщават по реда на *Административнопроцесуалния кодекс* и могат да бъдат оспорвани по реда на *чл.215*.

**www.arhstroibg.com**

**(6)б(8)** При необходимост компетентният орган по *чл.124а, ал.3* или *4* може да наложи строителна забрана за времето, необходимо за създаването на парцеларните планове по *чл.124а, ал.9*, но за не повече от две години. Налагането на строителна забрана спира прилагането на действащите за територията общи и подробни устройствени планове в обхвата на засегнатите поземлени имоти по приетия вариант на трасе, на който е извършена оценка по екологичното законодателство. Заповедта за налагане на строителна забрана се съобщава с обявление, обнародвано в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“, и може да бъде обжалвана по реда на *чл.215*.

**Чл.125.(1)б(8)** Проектите за устройствените планове се изработват въз основа на задание, включващо при необходимост опорен план, както и на допълнителна информация, свързана с устройството на съответната територия, осигурена от общините, Агенцията по геодезия, картография и кадастър, централните и териториалните администрации и дружества, които изработват специализирани карти, регистри и информационни системи.

**(2)б(9)** Заданието, съставено от възложителя, обосновава необходимостта от изработването на плана и съдържа изисквания относно териториалния му обхват, сроковете и етапите за изработване. Заданието се придружава от необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия концепции и схеми за пространствено развитие и устройствени планове.

**(3)** Опорният план, който е неразделна част от заданието, се изработва в мащаб на съответния устройствен план и съдържа основни кадастрални и специализирани данни за територията.

БСА БСА БСА БСА



БСА БСА БСА БСА



БСА БСА БСА БСА



**(4)**<sup>60 76 88 99</sup> Експлоатационните дружества предоставят безвъзмездно необходимите данни за изработване на заданието и на опорния план в 14-дневен срок от поискването им на хартиен носител и по електронен път.

**(5)**<sup>5 60</sup> В проекта за подробен устройствен план се отразяват разрешените строежи по предходен подробен план, за които разрешените за строеж не са загубили правно действие. Промяна в предвидено застрояване, за което има действащо разрешение за строеж, е допустима само със съгласие на възложителя на строежа.

**(6)**<sup>5 29 39 41 60 79 103</sup> Кметът на общината или компетентният орган по чл.124а, ал.3, 4 и 6 в 7-дневен срок от постъпването на искането за даване на разрешение за изработване на устройствен план внася заданието по ал.1 за защитени територии за опазване на културното наследство в Министерството на културата за съгласуване по реда на *Закона за културното наследство*.

**(7)**<sup>5 11 60 74 103</sup> Кметът на общината или компетентният орган по чл.124а, ал.3, 4 и 6 в 7-дневен срок от постъпването на искането за даване на разрешение за изработване на устройствен план внася заданието по ал.1 в Министерството на околната среда и водите или в съответната регионална инспекция по околната среда и водите за определяне на приложимите процедури по реда на *глава шеста и глава седма, раздел I* от *Закона за опазване на околната среда* и чл.31 от *Закона за биологичното разнообразие*. Министерството на околната среда и водите или съответната регионална инспекция по околната среда и водите предоставят исканата информация в 14-дневен срок от поискването. Екологичната оценка е част от устройствения план.

**(8)**<sup>79</sup> Изискванията по ал.6 и 7 не се прилагат при изработване на подробни устройствени планове, които не определят рамка за инвестиционни предложения по приложение №1 към чл.92, т.1 и приложение №2 към чл.93, ал.1, т.1 и 2 от *Закона за опазване на околната среда*, не се отнасят за предприятия и съоръжения по чл.104 от *Закона за опазване на околната среда* и не попадат в защитени зони и които са в съответствие с предвижданията на общ устройствен план, одобрен при спазване на *Закона за опазване на околната среда*, *Закона за биологичното разнообразие* и *Закона за културното наследство*.

**Чл.126.(1)**<sup>5 5 21</sup> Проучването и проектирането на устройствени планове, както и изборът на устройствена концепция за тях, се възлагат по реда на *Закона за обществените поръчки*.

**(2)** <sup>5</sup>, отм.<sup>21</sup>

**(3)** (отм.<sup>5</sup>)

**(4)** Проучвателните и проектни работи за съставяне на устройствени планове се извършват в следните фази:

**1.** предварителен проект;

**2.** окончателен проект.

**(5)** По преценка на възложителя може да се възложи отделно изработване на задание с опорен план, както и обединяване на фазите по ал.4.

**(6)**<sup>5</sup> Проучвателните и проектните работи за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизирани територии се извършват в следните фази:

**1.** предварителен проект, в който се изработват варианти на трасето;

**2.**<sup>55</sup> окончателен проект - парцеларен план, по който се извършва отчуждаване и/или ограничаване на правото на собственост върху поземлените имоти.

**Чл.127.(1) 60 64** Проектите за общи устройствени планове се публикуват в интернет страницата на съответната община и подлежат на обществено обсъждане преди внасянето им в експертните съвети по устройство на територията. Възложителят на проекта организира и провежда общественото обсъждане, като разгласява мястото, датата и часа на провеждане с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други предварително оповестени обществено достъпни места в съответната територия - предмет на плана, и се публикува на интернет страницата на възложителя и на общината, в един национален всекидневник и в един местен вестник. На общественото обсъждане се води писмен протокол, който се прилага към документацията за експертния съвет и за общинския съвет. В градовете с районно деление обществени обсъждания се организират задължително във всички райони. Обществено обсъждане се съвместява и е част от процедурата за провеждане на консултации по екологичната оценка и/или оценката за съвместимост, които възложителят на проекта организира и провежда по *Закона за опазване на околната среда и/или Закона за биологичното разнообразие.*

**(2) 60 83** Възложителят съгласува проектите за общи устройствени планове със заинтересуваните централни и териториални администрации, а при необходимост - и със специализираните контролни органи. Съгласуването се изразява във:

**1.** издаване на необходимите актове при условията, по реда и в сроковете, определени в специален закон;

**2. 103** издаване на писмени становища и/или участие на представители на заинтересуваните ведомства в заседанието на експертния съвет, когато за съгласуването не се изисква издаване на акт по *м. 1*; в този случай, ако вдномесечен срок от постъпване на искането за съгласуване не е представено писмено становище и на заседанието на експертния съвет не присъства представител на заинтересуваното ведомство се смята, че проектът е съгласуван без забележки; отказите за съгласуване трябва да бъдат мотивирани.

**(3)** Проектите за общи устройствени планове се приемат от общинския експертен съвет.

**(4)** (отм. **29**)

**(5) 63 70** По решение на общинския съвет проекти за общи устройствени планове на териториите по *чл.10, ал.2* и за други общи устройствени планове могат да се внасят за приемане и от областния експертен съвет или от Националния експертен съвет по устройство на територията и регионална политика.

**(6) 47 60 64 103** Общият устройствен план се одобрява от общинския съвет по доклад на кмета на общината. Решението на общинския съвет за одобряване на общия устройствен план се обнародва в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ и се публикува в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл.5а*. Одобреният общ устройствен план се публикува в интернет страницата на съответната община в 7-дневен срок от одобряването му.

**(7) 23 79** Правилата и нормативите за устройството и застрояването на територията на Столичната община се определят с отделен закон.



**(8)26 60 103** Нов общ устройствен план на Столичната община, както и изменения в действащия общ устройствен план се приемат от Министерския съвет по реда на този закон при спазване на правилата и нормативите за устройство и застрояване, определени със *Закона за устройството и застрояването на Столичната община*. Решението на Министерския съвет се обнародва в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ и се публикува в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл. 5а*.

**(9)23** Кметът на общината представя за приемане от общинския съвет ежегоден доклад за изпълнението на общия устройствен план на общината, съответно на населеното място или селищното образувание, и прави предложения за изменение на плана, ако такова се налага.

**(10)5 16 26 47 60 66 70 103** Общ устройствен план за селищни образувания с национално значение се одобрява със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството след съгласуване с общинския съвет и приемане от НАЦИОНАЛНИЯ ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА, която се обнародва в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ и се публикува в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл. 5а*.

**(11)64 66 70 103** Общите устройствени планове, одобрени от министъра на регионалното развитие и благоустройството, се публикуват в интернет страниците на Министерството на регионалното развитие и благоустройството и на съответната община в 7-дневен срок от одобряването им.

**(12)103** Общият устройствен план може да се обжалва по реда на *чл. 215, ал. 1* в 14-дневен срок от обнародването в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ на акта за одобряването или приемането му от собствениците на недвижими имоти, непосредствено засегнати от неговите предвиждания. Обжалването не спира изпълнението на плана.

**(13)103** Непосредствено засегнати от предвижданията на общия устройствен план недвижими имоти са имотите, за които е предвидено изграждане на обекти - публична собственост на държавата или общината, или за които се установяват ограничения на собствеността с цел защита на обществени интереси - опазване на околната среда и на човешкото здраве, опазване на земеделски, горски и защитени територии и защитени зони.

**Чл. 128. (1)33 60 79** Изработеният проект за подробен устройствен план се съобщава от общината на заинтересуваните лица с обявление, което в 10-дневен срок от постъпването на проекта в общинската администрация се изпраща за обнародване в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“. По този ред се съобщават и проектите за подробни устройствени планове за линейните обекти на техническата инфраструктура извън границите на населените места и селищните образувания.

**(2)5 33 60 64 79 90** Обявлението по *ал. 1* се разгласява, като се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други предварително оповестени обществено достъпни места в съответната територия - предмет на плана, и се публикува на интернет страницата на общината. Проектът за подробен устройствен план се публикува на интернет страницата на съответната община. Разгласяването по този ред се извършва в 10-дневен срок от обнародването на обявлението по *ал. 1*.



**(3) 38 76 79** Когато проектът за подробен устройствен план е за част от населено място или селищно образувание в обхват до един квартал, както и за поземлени имоти извън границите на населени места и селищни образувания, обявлението по *aa.1* не се обнародва в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“, а се съобщава на заинтересуваните лица в срок един месец от постъпването на проекта в общинската администрация.

**(4)** (отм. **60**)

**(5) 38 60** Вдномесечен срок от обявлението по *aa.1* или в 14-дневен срок от съобщението по *aa.3* заинтересуваните лица могат да направят писмени възражения, предложения и искания по проекта за подробен устройствен план до общинската администрация.

**(6) 60 38 103** Проектите на подробни устройствени планове се съгласуват със заинтересуваните централни и териториални администрации, а при необходимост - и със специализираните контролни органи. Съгласуването се извършва чрез:

**1.** издаване на необходимите актове при условията, по реда и в сроковете, определени в специален закон;

**2.** издаване на писмени становища или участие на представители на заинтересувани ведомства в заседанието на експертния съвет, когато за съгласуването не се изисква издаване на акт по *m.1*; в този случай, ако в одномесечен срок от постъпване на искането за съгласуване не е представено писмено становище и на заседанието на експертния съвет не присъства представител на заинтересуваното ведомство, се смята, че проектът е съгласуван без забележки; отказите за съгласуване трябва да бъдат мотивирани.

**(7) 103** Съгласуването по *aa.6, m.1* се извършва от заинтересуваното лице по *чл.124a, aa.5*, а съгласуването по *aa.6, m.2* се извършва служебно от кмета на общината или от компетентния орган по *чл.124a, aa.3, 4* и *6*.

**(8) 103** В одномесечен срок след изтичане на сроковете по *aa.5* проектите заедно с постъпилите възражения, предложения и искания се приемат от общинския експертен съвет.

**(9) 29 60 79 103** По преценка на главния архитект на общината проектът за подробен устройствен план може да се разгледа от общинския експертен съвет преди съобщаването с оглед привеждането му в съответствие с нормативните изисквания, за което заинтересуваните лица се уведомяват писмено в 10-дневен срок от постъпването на проекта в общинската администрация. Разглеждането на проекта от общинския експертен съвет се извършва в срок до един месец от постъпването му в общинската администрация. Съобщаването на проекта се извършва по реда и в сроковете по *aa.1, 2* и *3* след привеждането му в съответствие с решенията на общинския експертен съвет.

**(10) 103** По решение на общинския съвет проекти за подробни устройствени планове на териториите по *чл.10, aa.2* и за други подробни устройствени планове могат да се внасят за приемане и от областния експертен съвет или от Националния експертен съвет.

**(11) 103** Когато проектът за подробен устройствен план се върне за цялостно или частично преработване, предвидените по закона процедури се провеждат отново за частта от плана, която е преработена.

**(12) 103** По неприетите възражения, предложения и искания по плана физическите и юридическите лица имат право да получат информация от общинската администрация.



**(13) 5 60 66 103** Проектът за подробен устройствен план се разглежда от:

**1.** областния експертен съвет - за обекти с обхват повече от една община или за обекти с регионално значение;

**2. 70** Националният експертен съвет по устройство на територията и регионална политика за:

**а)** обекти с обхват повече от една област;

**б)** обекти с национално значение и/или национални обекти;

**в)** републиканските пътища, железопътните магистрали и железопътните линии.

**3.** (отм. **70**)

Действията по съобщаването се извършват от общинските администрации.

**(14) 29 46 60 103** Когато заинтересовани лица по смисъла на *чл. 131* са само лицата, по чиято инициатива се създава или изменя подробен устройствен план, както и когато отчуждаването по *чл. 63б* от *Закона за енергетиката* на имоти, извън границите на населени места и селищни образувания, за които няма разрешено застрояване, е за минни изработки при добив на енергийни ресурси по открит способ и предвижданото застрояване е за шеста категория строежи, проектът на плана или на изменението му се одобрява от компетентния орган, без да се съобщават по реда на *ал. 1* и *3*.

**(15) 57 103** Съгласуването на проектите за подробните устройствени планове за изграждане или реконструкция на пътни кръстовища, възли и пътни връзки за свързване на общински и частни пътища с републикански пътища и на прилежащи територии с републиканските пътища се извършва от администрацията, управляваща пътя, по реда на *ал. 6*.

**(16) 74 103** Съгласуването на проектите за подробни устройствени планове за изграждане или реконструкция на предприятия и/или съоръжения с нисък или висок рисков потенциал съгласно *глава седма, раздел I* от *Закона за опазване на околната среда* се извършва от министъра на околната среда и водите или директора на съответната регионална инспекция по околната среда и водите по реда на *ал. 6*.

**Чл. 128а. 88(1) 89** Съгласуването на заданията, на предложенията за изменение на подробни устройствени планове и на проектите на устройствени планове и техни изменения с експлоатационните дружества се извършва при необходимост служебно от кмета на общината или от компетентния орган по *чл. 124а, ал. 3, 4* и *6*. Експлоатационните дружества са длъжни да предоставят безвъзмездно исканата информация, мотивирани възражения и предписания в 14-дневен срок от поискването на хартиен носител и по електронен път.

**(2) 89** Когато изработването на проект на подробен устройствен план или на негово изменение е по инициатива на лица по *чл. 124а, ал. 5*, кметът на общината, съответно компетентният орган по *чл. 124а, ал. 3, 4* и *6*, в 7-дневен срок от постъпване на заявлението изпраща при необходимост проекта на задание, съответно на скицата по *чл. 135, ал. 2*, на експлоатационните дружества, които са длъжни в 14-дневен срок да предоставят необходимите данни и предписания за изработване на съответния проект.



**(3) 99** В 7-дневен срок от внасянето в общината на проекта на подробен устройствен план или на негово изменение от лица по *чл.124а, ал.5* кметът на общината, съответно компетентният орган по *чл.124а, ал.3, 4 и 6*, го изпраща при необходимост за съгласуване на експлоатационните дружества, които са длъжни в 14-дневен срок да съгласуват проекта, да направят мотивирани възражения или да дадат допълнителни предписания.

**(4)** В случай че в сроковете по *ал.1 и 3* експлоатационно дружество не представи мотивирано възражение, се приема, че съгласува проекта без забележки.

**Чл.129.(1) 88 60 90 103** Подробен устройствен план се одобрява с решение на общинския съвет по доклад на кмета на общината в едномесечен срок след приемането на проекта за подробен устройствен план от експертен съвет. Обявлението за решението се изпраща в 7-дневен срок за обнародване в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“. По този ред се одобряват и проектите за подробни устройствени планове на селищните образувания с национално значение и за линейните обекти на техническата инфраструктура извън границите на населените места и селищните образувания. Решението на общинския съвет се публикува в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл.5а*.

**Абонамент 2026  
за БСА  
чрез редакцията  
99 лв (с ДДС) | 50,62 евро**

**(2) 88 60 79 103** Подробният устройствен план в обхват до един квартал, а в Столичната община и в градовете с районно деление - в обхват до три квартала, както и за поземлени имоти извън границите на населени места и селищни образувания, включително за необходимите за тях елементи на техническата инфраструктура, се одобрява със заповед на кмета на общината. Със заповед на кмета на общината се одобрява и подробният устройствен план по *чл.81, ал.5*, както и подробният устройствен план, предвиждащ задънени улици с дължина до 100 м. Заповедите на кмета на общината се издават в 14-дневен срок след приемането на съответния проект за подробен устройствен план от общинския експертен съвет. Заповедите на кмета на общината се съобщават на заинтересуваните лица при условията и по реда на *Административнопроцесуалния кодекс* и се публикуват в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл.5а*.

**(3) 5 16 60 66 76** Подробният устройствен план се одобрява със заповед на:

**1.** областния управител - за обекти с обхват повече от една община или за обекти с регионално значение;

**2. 70** министъра на регионалното развитие и благоустройството за:

**а)** обекти с обхват повече от една област;

**б)** обекти с национално значение и/или национални обекти;

**в)** републиканските пътища, железопътните магистрали и железопътните линии.

**3. (отм. 70)**

**(4) 5 60 66 70 76 103** Заповедите по *ал.3* се издават в едномесечен срок след приемането на проекта от съответния експертен съвет по *чл.128, ал.13* и в 7-дневен срок се изпращат за обнародване в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ и се публикуват в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл.5а*.



**(5) 64 79** Одобрените подробни устройствени планове се публикуват на интернет страницата на органа, който ги е одобрил, в тридневен срок от одобряването им.

**(6) 83** След влизането в сила на заповедта за одобряване на подробен устройствен план за обекти на техническата инфраструктура, разположени на територията на повече от една община в границите на една област или в границите на повече от една област, кметовете на съответните общини издават заповед за служебно отразяване на тези обекти в действащия за територията общ устройствен план, без да се изменя планът. Когато след отразяването на обектите на техническата инфраструктура се налагат други промени в общия устройствен план, те се извършват при условията и по реда за неговото изменение.

**Чл.130. (29 47, отм. 60)**

**Чл.131.Б(1) 60 62** Заинтересувани лица в производството по одобряване на подробните устройствени планове и на техните изменения са собствениците, носителите на ограничени вещни права и концесионерите според данните от имотния регистър, а до неговото въвеждане - по данни от кадастралния регистър, когато недвижимите имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на плана.

**(2)** Непосредствено засегнати от предвижданията на подробиия устройствен план недвижими имоти са:

- 1.** имотите - предмет на самия план;
- 2. 73 103** съседните имоти, когато с подробния устройствен план се създава свързано застрояване между тях и имот или имоти, включени в обхвата на плана;
- 3.** съседните имоти, включително имотите през улица, когато се допускат намалени разстояния;

**4.** съседните имоти, когато се променя предназначението на имота - предмет на плана;

**5. 60 90** имотите, за които с предвижданията на плана се въвеждат ограничения в режима на застрояване и ползване.

**(3) 60** Непосредствено засегнати от предвижданията на парцеларния план за елементите на техническата инфраструктура, обявени за обекти с национално значение, за национални обекти или за общински обекти от първостепенно значение, са поземлените имоти или частите от тях - предмет на самия план.

**(4) 90** Титулярите на сервитути по *чл.31, ал.8 от Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура* не са заинтересовани лица по смисъла на *ал.1*.

**Чл.132.(1)Б** Решенията и заповедите за одобряване на устройствените планове по този закон влизат в сила:

- 1.** от датата на одобряването, когато не подлежат на обжалване;
- 2.** след изтичането на срока за обжалване, ако не са били обжалвани;
- 3. 47** от датата на потвърждаването им от съда.

**(2)Б 103** Когато решението или заповедта за одобряване на устройствен план са обжалвани, те влизат в сила по отношение на частта от плана, която е извън предмета на жалбите.





## Раздел IV

## Условия и ред за изменение на устройствените планове

**Чл.134.(1)** Влезлите в сила общи устройствени планове могат да се изменят, когато:

**1. 90** настъпят съществени промени в общественно-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът;

**2. 90 90** възникнат нови държавни или общински нужди за обекти - собственост на държавата, на общините или на експлоатационните дружества или отпадне необходимостта от изграждане на такива обекти;

**3. 26** възникнат инвестиционни инициативи, които ще се реализират със средства, осигурени по международни договори или от държавния бюджет, както и от инвеститори, сертифицирани по реда на *Закона за насърчаване на инвестициите*;

**4. 26** отпадне необходимостта от изграждане на сгради, мрежи и съоръжения за специални нужди на отбраната и сигурността на страната;

**5. 26** се констатира явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана;

**6. 26 29 88** се налага предвижданията му да бъдат съобразени с одобрен парцеларен план, разрешен на основание *чл.124а, ал.9*;

**7. 26 29 106** са налице условията за създаване на индустриален парк по смисъла на *Закона за индустриалните паркове*;

**8. 26 29 110** възникнат инвестиционни инициативи за изграждане на обекти за производство на енергия от възобновяеми източници по *Закона за енергията от възобновяеми източници* или съоръжения за съхранение на електрическа енергия.

**(2)** Влезлите в сила подробни устройствени планове могат да се изменят, освен на основание по *ал.1*, и когато:

**1. 90 29** в съответния срок по *чл.208* не е започнала процедурата за отчуждаване;

**2. 60 79** при изменение на кадастрален план или при одобряване или изменение на кадастрална карта в урегулирана територия имотните граници на поземлените имоти не съвпадат с регулационните или е установена непълнота или грешка в кадастралната карта, използвана като основа за изработване на подробен устройствен план;

**3. 60** планът не осигурява възможност за застрояване по действащите устройствени правила и нормативи вследствие на установени геоложки и хидрогеоложки условия и за запазване на разкрити археологически, исторически и културни ценности;

**4.** планът съдържа явна фактическа грешка, която има значение за неговите предвиждания;

**5.** планът е одобрен при съществени закононарушения; на това основание не могат да се изменят планове, за които има влязло в сила решение на съд или когато планът е приложен;

**6. 27 82** има съгласие на всички собственици на имоти по *чл.131, ал.2, т.1*, както и на носителите на ограничени вещни права върху тях и на концесионерите;

**7.** има предложение на съда по дела за делба на урегулирани поземлени имоти;

**8. 9 29 60** планът е одобрен без план-схеми по *чл.108, ал.2*.

[www.arhstroibg.com](http://www.arhstroibg.com)

**(3) Б 60 88** Когато изменението на подробния устройствен план налага и изменение на действащ общ устройствен план, първо се изменя общият устройствен план. Органът по чл. 124, който разрешава изработването на проекта за изменение на общия устройствен план, може да допусне двата плана да се изменят едновременно при условията и по реда за съответния план, предвидени в закона, като изменението на подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на общия устройствен план, с изключение на случаите по чл. 124а, ал. 9.

**(4) Б 29** Влезли в сила подробни устройствени планове не могат да се изменят с цел:

1. узаконяване на незаконно изградени строежи;

2. промяна на предназначението на терени, определени с подробните устройствени планове за озеленени площи, освен в случаите по ал. 2, т. 1 и по чл. 62а, ал. 2 - 5.

**(5) Б**, отм. **60**)

**(6) Б** Когато при прилагане на действащи подробни устройствени планове се променят само разположението и конфигурацията на предвидените сгради, в т.ч. при пристрояване и надстрояване на съществуващи сгради, без да се променят начинът и характерът на застрояването и правилата и нормативите за съответната устройствена зона, не е необходимо да се изменят тези планове. В тези случаи конкретното застрояване се определя с виза по чл. 140.



**ИЗДАТЕЛСТВО  
ЗА ТЕРИТОРИАЛНО УСТРОЙСТВО  
И СТРОИТЕЛСТВО**

**(7) 76** По реда на ал. 6 може да се промени начинът на застрояване само между два урегулirани поземлени имота за ниско застрояване при спазване на останалите изисквания и при наличие на нотариално заверено писмено съгласие на собствениците на двата имота. В този случай не е необходимо визата за проектиране да се съобщава на заинтересуваните лица. Допуснатото застрояване се отразява служебно в действащия подробен устройствен план.

**(8) ББ** Без да се изменя планът за застрояване и без да се променя установеното с плана за регулация предназначение, по реда на ал. 6 може да се допуска от високо в средно и/или ниско и от средно в ниско по характер застрояване. Издадените визи не променят предвижданията на действащия план за застрояване. Разрешените въз основа на тях строежи могат да се пристрояват и/или надстрояват до обема на предвижданията на действащия план за застрояване или се премахват по реда на чл. 53а.

**(9) ББ 45 76 83 103** Изменение на подробните устройствени планове за промяна на предназначението на урегулirани поземлени имоти - собственост на държавата или общините, отредени за обекти на образованието, науката, здравеопазването или културата, както и за спортни обекти и съоръжения, може да се извърши при условията и по реда на този закон само след писмено съгласие на съответния министър. Съгласието се предоставя служебно на кмета на общината или на компетентния орган по чл. 124а, ал. 3 и 4. В 7-дневен срок от постъпването на заявлението по чл. 135, ал. 1 кметът на общината или компетентният орган по чл. 124а, ал. 3 и 4 го изпраща служебно на съответния министър, който е длъжен в 14-дневен срок да изрази писмено съгласие или да постанови отказ. Отказът се мотивира.



**Чл.134а.¶(1)** При установяване на непълнота или грешка в кадастралната карта, послужила като основа за изработване на подробен устройствен план, заинтересуваните лица могат да правят искания за изменението му при условията и по реда на *чл.135* след влизане в сила на заповедите по *чл.54*, *ал.4* и *5* от *Закона за кадастъра и имотния регистър* или след изменението на кадастралната карта, извършено на основание влязло в сила съдебно решение по *чл.54*, *ал.2* от *Закона за кадастъра и имотния регистър*.

**(2)** Изработването на проект за изменение на подробен устройствен план, одобрен на основание *чл.16*, се възлага от кмета на общината в едномесечен срок от представянето от заинтересувани лица на влязло в сила съдебно решение по *чл.54*, *ал.2* от *Закона за кадастъра и имотния регистър* или на комбинирана скица, издадена от службата по геодезия, картография и кадастър, с която се установява непълнота или грешка в кадастралната карта, послужила като основа за изработване на плана.

**(3)** В случаите по *ал.2* с изменението се определят равностойни урегулирани имоти за всички имоти, засегнати от непълнотата или грешката, при спазване на правилата на *чл.16*, без да се засягат новообразувани урегулирани имоти на собственици, които не са засегнати от непълнотата или грешката. В случай че това е невъзможно, равностойни урегулирани поземлени имоти се определят в заповедта по *чл.16*, *ал.6* за сметка на други общински имоти в обхвата на плана и/или извън него.

**(4)** В случаите по *ал.2* подробният устройствен план, одобрен на основание *чл.16*, не се изменя, когато заинтересуваните лица са съгласни да получат или да платят парично обезщетение, определено с решение на комисията по *чл.210*, или сключат спогодба за уреждане на отношенията си, произтичащи от неизправянето на установената непълнота или грешка. Службата по геодезия, картография и кадастър отразява промените в кадастралния регистър на недвижимите имоти по реда на *чл.53* от *Закона за кадастъра и имотния регистър*.

**Чл.135.(1) 29 60 66 70** Лицата по *чл.131* могат да правят искания за изменение на устройствените планове с писмено заявление до кмета на общината, а в случаите по *чл.124а*, *ал.3* и *4* - съответно до областния управител или до министъра на регионалното развитие и благоустройството.

**(2) 29** Когато искането е за изменение на подробен устройствен план, към заявлението се прилага скица с предложение за изменението му.

**(3) 29 60 79 88** Компетентният орган по *ал.1* в едномесечен срок от постъпване на заявлението със заповед разрешава или отказва да се изработи проект за изменение на плана.

**(4) 5 29** Заповедите по *ал.3* се издават въз основа на становище на:

**1.** главния архитект на общината - когато актът се издава от кмета на общината;

**2.** кмета на общината - когато актът се издава от областния управител.

**3.** (отм. **60**)

**(5) Б 29 79 88** При наличие на някое от основанията по *чл. 134, ал. 1 и 2* компетентният орган по *ал. 1* може да нареди служебно със заповед да се изработи проект за изменение на действащ устройствен план. При наличие на основание по *чл. 134, ал. 1, т. 6* компетентният орган по *ал. 1* нарежда да се изработи служебно проект за изменение на действащите общ и/или подробен устройствен план за привеждането им в съответствие с одобрения парцеларен план, разрешен на основание *чл. 124а, ал. 9*. Заповедта се издава в едномесечен срок от влизането в сила на парцеларния план.

**(6) Б 29 79** Заповедите по *ал. 3 и 5*, с които се допуска да се изработи проект за изменение на плана спират прилагането на действащите устройствени планове в частите, за които се отнасят.

**(7) Б 88 103** Заповедите по *ал. 3 и 5* се съобщават на заинтересованите лица по *чл. 131* по реда на *чл. 124б, ал. 2* и се публикуват в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл. 5а*.

**(8) 103** Заповедите по *ал. 3 и 5*, издадени от кмета на общината, губят правно действие, когато в едногодишен срок от влизането им в сила не е внесен проект за изменение на плана.

**Чл. 135а. 103 (1)** Заповед по *чл. 135* не се издава в случаите, когато при изменение на влезли в сила подробни устройствени планове заинтересовани лица са само лицата, по чиято инициатива се иска изменението.

**(2)** *Алинея 1* не се прилага в случаите по *чл. 124а, ал. 3 и 4* и по *чл. 133*.

**(3)** Лицата по *ал. 1* внасят със заявление до кмета на общината проект за изменение на подробния устройствен план, придружен от мотивирана обосновка на обхвата и основанията за изменението.

**(4)** Заявлението по *ал. 3* спира прилагането на действащия подробен устройствен план по отношение на поземлените имоти, включени в обхвата на изменението.

**(5)** Изменения на подробните устройствени планове по *ал. 3* се съгласуват, обявяват, одобряват и влизат в сила при условията и по реда на *разглед III* от тази глава.

**(6)** Отказът на компетентния орган да одобри проекта по *ал. 3* не е пречка за внасяне на мотивирано предложение по реда на *чл. 135*.

**Чл. 136. (1) Б** Проектите за изменения на устройствените планове на основанията по *чл. 134, ал. 1 и 2* се изработват, съгласуват, обявяват, одобряват и влизат в сила при условията и по реда на *разглед III* от *глава седма*.

**(2) Б 88 60** За проектите за изменение на устройствените планове на основание *чл. 134, ал. 2* в обхват до три квартала не се прилагат изискванията за съгласуване по *чл. 127, ал. 2*, с изключение на случаите по *чл. 134, ал. 2, т. 5 и 6*, когато се засягат имоти - недвижими културни ценности.

**(3) Б** Действието на съответния предложен устройствен план се прекратява от деня на влизането в сила на новия или изменения устройствен план.

**(4) Б 68** Копия от влезлите в сила изменения на подробни устройствени планове, с които се променят границите на поземлените имоти, се изпращат на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА



## Глава осма

ИНВЕСТИЦИОННО  
ПРОЕКТИРАНЕ И РАЗРЕШАВАНЕ  
НА СТРОИТЕЛСТВОТОРаздел I  
Инвестиционно  
проучване и проектиране

**Чл. 137.В(1)** В зависимост от характеристиките, значимостта, сложността и рисковете при експлоатация строежите се категоризират, както следва:

**1. първа категория:**

**а) 57 601** автомагистрали, скоростни пътища и пътища I и II клас от републиканската пътна мрежа, железопътни линии, летища за обществено ползване, метрополитени и съоръженията към тях;

**б) 23** преносни проводни (мрежи) на техническата инфраструктура и съоръженията към тях в областта на водоснабдяването, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването и други дейности;

**в) строежи**, необходими за предпазване и защита на населението и възстановяване на районите от бедствия и аварии;

**г) строежи**, криещи опасност от взрив, от значително вредно въздействие върху околната среда или от разпространение на отровни или вредни вещества;

**д) 60 86** хидротехнически съоръжения, криещи опасност от наводнения, в т.ч. големи язовири и язовири от първа степен на потенциална опасност и прилежащите им съоръжения и временно строителство;

**е) строежи**, при които не се допуска прекъсване на технологичния процес;

**ж) съоръжения** за геозащита и брегоукрепване по реките и морския бряг;

**з) електрически централи** и топлоцентрали с мощност над 100 мегавата;

**и) производствени предприятия** с капацитет над 500 работни места и съоръжения към тях;

**к) 60** производствени сгради, инсталации, съоръжения, прилежаща инфраструктура и други на металургичната и химическата промишленост;

**л) други строежи** с национално значение, определени с акт на Министерския съвет;

**м) 8 89 50** недвижими културни ценности с категория „световно значение“ и „национално значение“, както и сгради в границите и охранителните зони на археологическите резервати извън урбанизираните територии;

**н) 8 60** реконструкция и основен ремонт на строежите от тази категория;

**2. втора категория:**

**а) пътища** III клас от републиканската пътна мрежа, първостепенна улична мрежа I и II клас и съоръженията към тях;

**б) 23** разпределителни проводни, съоръжения и устройства към тях в областта на водоснабдяването, канализацията, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването и други дейности;

**в) (отм. 60)**

**г) 44** съоръжения и инсталации за третиране на отпадъци и закриване на депа за отпадъци чрез повърхностно запечатване с горен изолиращ екран;

**д) сгради** и съоръжения за обществено обслужване с капацитет над 1000 места за посетители;

**е) 60** производствени сгради, инсталации, съоръжения, прилежаща инфраструктура и други с капацитет от 200 до 500 работни места и съоръженията към тях;

**ж) електрически централи** и топлоцентрали с мощност от 25 до 100 мегавата;

**з) (8 89, отм. 60)**

**и) 8 60** реконструкция и основен ремонт на строежите от тази категория;





**к) 60** сгради и съоръжения на мини, рудници и кариери, в т.ч. за ликвидацията им, както и строежи, свързани с отстраняване на екологични щети в района на въздействието им;

### 3. трета категория:

**а)** общински пътища, улици от първостепенната улична мрежа III и IV клас и съоръженията към тях;

**б) 23** елементи на техническата инфраструктура, хидротехнически, хидромелиоративни и други мрежи, съоръжения и инсталации, непопадащи в горните категории;

**в)** жилищни и смесени сгради с високо застрояване; сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ над 5000 кв.м или с капацитет от 200 до 1000 места за посетители;

**г) 60** производствени сгради, инсталации, съоръжения, прилежаща инфраструктура и други с капацитет от 100 до 200 работни места и съоръженията към тях;

**д) 52 60 103** електрически централи и топлоцентрали с мощност до 25 мегавата с изключение на обекти за производство на енергия по *чл.147, ал.1, т.14 и 14а;*

**е)** паркове и градини с площ над 1 хектар;

**ж) 60** реконструкция и основен ремонт на строежите от тази категория;

**з) 23 60 84 111** стълбове, кули и друга физическа инфраструктура, трайно прикрепена към терена чрез бетонов фундамент, когато се изграждат едновременно с приемно-предавателни станции или радиосъоръжения по смисъла на *§1, т.56 от допълнителните разпоредби на Закона за електронните съобщения;*

**и) 111** физическа инфраструктура за разполагане на кабелни електронни съобщителни мрежи, изградени на територията на повече от една община;

### 4. четвърта категория:

**а)** частни пътища, улици от второстепенната улична мрежа V и VI клас и съоръженията към тях;

**б)** жилищни и смесени сгради със средно застрояване; сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ от 1000 до 5000 кв.м или с капацитет от 100 до 200 места за посетители;

**в) 60** производствени сгради, инсталации, съоръжения, прилежаща инфраструктура и други с капацитет от 50 до 100 работни места и съоръженията към тях;

**г)** паркове, градини и озеленени площи до 1 хектар;

**д) 60** реконструкция и основен ремонт на строежите от тази категория и вътрешни преустройства на сградите от първа до четвърта категория, с които не се засяга конструкцията им;

**е) 60** недвижими културни ценности с категория „местно значение“;

**ж) (23 84, отм. 111)**

### 5. пета категория:

**а)** жилищни и смесени сгради с ниско застрояване, вилни сгради, сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ до 1000 кв.м или с капацитет до 100 места за посетители;

**б) 60** производствени сгради, инсталации, съоръжения, прилежаща инфраструктура и други с капацитет до 50 работни места и съоръженията към тях;

**в)** строежи от допълващото застрояване, извън тези по шеста категория;

**г)** реконструкции, преустройства, основни ремонти и смяна предназначението на строежите от тази категория;



**д) 28 84 111** стълбове, кули и друга физическа инфраструктура, трайно прикрепена към терена чрез бетонов фундамент, предназначена за разполагане на приемно-предавателни станции или радиосъоръжения по смисъла на §1, т.56 от *допълнителните разпоредби на Закона за електронните съобщения*;

**е) 60** недвижими културни ценности с категория „ансамболово значение“ и „за сведение“;

**ж) 79** рекултивация на стари, нерегламентирани общински депа за твърди битови и неопасни отпадъци с преустановена експлоатация и с доказано неналичие на сметищен газ и инфилтрат;

**з) 111** физическа инфраструктура за разполагане на електронни съобщителни мрежи, изградени в урбанизирани и неурбанизиранни територии, извън случаите на *аа.1, т.3, букви „з“ и „и“ и т.6*;

**6. шеста категория** - строежите по *ча.54, аа.1 и 4 и ча.147*.

**(2) 63 70** Номенклатурата на видовете строежи по отделните категории се определя с *наредба (БСА 17 8)* на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

**(3)** Строежите се изпълняват в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план и съгласувани и одобрени инвестиционни проекти при условията и по реда на този закон.

**(4) 21 60** Строеж, който по един критерий по *аа.1* попада в една категория, а по друг - в по-висока, се категоризира в по-високата категория.

**(5)** (отм. **21**)

**Чл.138.Б** Възложителят може да възлага предварителни (прединвестиционни) и обемно-устройствени проучвания за определяне разположението на обекта, доказване на нормативната допустимост, целесъобразността на инвестиционната идея, както и за съставяне на задание за изработване на инвестиционен проект.

**Чл.139.(1)** Инвестиционните проекти могат да се изработват в следните фази:

**1.** идеен проект;

**2.** технически проект;

**3.** работен проект (работни чертежи и детайли).

**(2) Б 60 76** Възложителят в зависимост от спецификата на обекта задължително възлага за изработване тези части на инвестиционния проект, въз основа на които може да се направи оценка за съответствие с изискванията на *ча.169, аа.1 и 3* и да се изпълни строежът.

**(3) Б 60 73 79** Всички документи - графични и текстови, по всички части на инвестиционния проект се подписват и подпечатват от проектанта на съответната част и се съгласуват с подпис от проектантите на останалите части и от възложителя. Не се съгласуват с подпис изчисленията, извършени от проектанта по съответната част.

**(4)** (4, отм. Б)

**(5) 63 70** Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава *наредба за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти (БСА 14 11)*.

**Чл.140.Б(1)ББ** Възложителят или упълномощено от него лице може да подаде заявление за издаване на виза за проектиране.

**(2)ББ** Визата за проектиране представлява копие (извадка) от действащ подробен устройствен план с обхват поземления имот и съседните му поземлени имоти, с означени налични сгради и постройки в него и в съседните имоти и с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояване и други изисквания, ако има такива, както и допустимите отклонения по *чл.36*. Когато кадастралната карта е влязла в сила след влизането в сила на подробния устройствен план, визата се издава върху комбинирана скица от кадастралната карта и подробния устройствен план.

**(3)Б 29 39 60 76 ББ** За строежите по *чл.12, ал.3, чл.41, ал.2, чл.50, 51, 58, 59, чл.133, ал.6 и чл.134, ал.6, 7 и 8*, както и за обекти - недвижими културни ценности издаването на виза е задължително. Визата за проектиране се съобщава на заинтересуваните лица по *чл.131* с изключение на случаите, когато са представени декларации за съгласието им с нотариална заверка на подписите или заинтересувани лица са само лицата, по чиято инициатива се издава визата.

**(4)ББ** За строежи в границите на недвижими културни ценности и в охранителните зони на единични културни ценности, в случаите, когато няма одобрени специфични правила и нормативи, визата за проектиране се издава със задължителни линии на застрояване и максимално допустима кота корниз.

**(5)ББ** В населени места и части от тях с действащ регулационен план, определени за ниско жилищно застрояване, инвестиционното проектиране може да започне въз основа на виза, в която се указват изискванията за застрояване съобразно действащите нормативи, ако не се променя характерът на застрояване и само при свободно и свързано застрояване между два имота. За разрешаване на строителството не се изисква одобряване на план за застрояване.

**(6)ББ** За обекти на техническата инфраструктура не се издава виза за проектиране.

**(7)Б0 39 75 88 103 113** Визата за проектиране се издава от главния архитект на общината, съответно от областния управител, от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Визата за проектиране на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се издава от министъра на отбраната, от министъра на вътрешните работи, от председателя на Държавна агенция „Национална сигурност“, от председателя на Държавна агенция „Разузнаване“, от председателя на Държавна агенция „Технически операции“ или от началника на Националната служба за охрана, когато се отнася за обекти на съответното министерство или агенция. Визата за проектиране се издава в едномесечен срок от постъпване на заявлението по *ал.1*.



**Чл.140а. 83 (1)** В заявлението по *чл.140, ал.1* възложителят или упълномощеното от него лице може да поиска с визата за проектиране да му бъдат предоставени и изходните данни, необходими за проектирането и за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура от съответните експлоатационни дружества, като опише инвестиционното си намерение.

**(2) 89** В 7-дневен срок от получаването му компетентният орган по *чл.140, ал.7* изпраща заявлението по *ал.1* на хартиен носител и по електронен път с приложено копие (извадка) от действащ подробен устройствен план до посочените в заявлението експлоатационни дружества за безвъзмездно предоставяне на исканите изходни данни, необходими за изработване на инвестиционния проект и на условията за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура.

**(3) 89** В 14-дневен срок от получаване на заявлението експлоатационните дружества предоставят служебно и безвъзмездно на хартиен носител и по електронен път становища на компетентния орган по *чл.140, ал.7*, съдържащи исканите в заявлението по *ал.1* изходни данни, необходими за проектирането и условията за присъединяване.

**(4)** Изходните данни и условията за присъединяване съдържат техническите параметри и изискванията на съответното дружество към съоръженията в присъединявания обект, схема с посочване на начина и мястото на присъединяване, необходимите сервитутни зони на съоръженията за присъединяване, възможните срокове за присъединяване, както и други данни, определени в *наредбите* по *чл.84, ал.3* (**БСА 20 4**) от този закон и *чл.116, ал.7, чл.125, ал.3* и *чл.196, ал.1* (**БСА 19 11**) от *Закона за енергетиката*.

**(5)** В тридневен срок от предоставянето на всички изходни данни по *ал.4* от експлоатационните дружества компетентният орган по *чл.140, ал.7* уведомява заявителя по *ал.1*, който в тридневен срок може да направи възражения.

**(6)** При липса на възражения в срока по *ал.5* компетентният орган по *чл.140, ал.7* издава визата за проектиране. При наличие на възражения се повтаря процедурата по *ал.2* и *3*, като заявителят не може да прави повторно възражение.

**(7) 89** Визата за проектиране по *ал.6* съдържа данните по *чл.140* и към нея се прилагат и предоставените от експлоатационните дружества изходни данни и условия за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура.

**(8)** Визата за проектиране по *ал.6* е основание за сключване на договори с експлоатационните дружества за временно водоснабдяване на строителната площадка по време на изпълнение на строителството и/или за временно електроснабдяване на строителния обект - когато в имота не е осигурено храняване, и на договори за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура при посочените в нея условия, ако в едногодишен срок от влизането ѝ в сила възложителят внесе за съгласуване и одобряване инвестиционния проект. Експлоатационните дружества не могат да поставят допълнителни условия, утежняващи възложителя. Когато в едногодишния срок от влизането в сила на визата за проектиране възложителят не внесе за съгласуване и одобряване инвестиционния проект, той следва да поиска от експлоатационните дружества да му предоставят нови изходни данни и условия за присъединяване по реда, определен в *наредбите* по *чл.84, ал.3* от този закон и *чл.116, ал.7, чл.125, ал.3* и *чл.196, ал.1* от *Закона за енергетиката*.

**(9)** Образецът на заявлението по *ал. 1* се утвърждава от министъра на регионалното развитие и благоустройството след съгласуване с председателя на Комисията за енергийно и водно регулиране.

## Раздел II

### Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти

**Чл. 141. (1) Б 70** Идеиният инвестиционен проект подлежи на съгласуване от главния архитект на общината въз основа на предварителна оценка за съответствие по *чл. 142, ал. 2*.

**(2) Б 62**, отм. **66**

**(3) Б** Отказ за съгласуване на идеен инвестиционен проект може да се прави само по законосъобразност.

**(4) Б** Идеините инвестиционни проекти за специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се подлагат на експертиза от специализирания експертен съвет по *чл. 3, ал. 3*.

**(5) Б 30 75 103 113** Идеините инвестиционни проекти за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се съгласуват с министъра на отбраната, съответно с министъра на вътрешните работи, с председателя на Държавна агенция „НАЦИОНАЛНА СИГУРНОСТ“, председателя на Държавна агенция „РАЗУЗНАВАНЕ“, председателя на Държавна агенция „ТЕХНИЧЕСКИ ОПЕРАЦИИ“ или началника на Националната служба за охрана, след разглеждане на проекта от специализирания експертен съвет по *чл. 3, ал. 3*.

**(6) Б 60 66** Идеиният инвестиционен проект се съгласува от:

**1.** областния управител - за обекти на техническата инфраструктура с обхват повече от една община или за обекти с регионално значение;

**2. 70** министъра на регионалното развитие и благоустройството за:

**а)** обекти с обхват повече от една област;

**б)** обекти с национално значение и/или национални обекти;

**в)** републиканските пътища, железопътните магистрали и железопътните линии.

**3. (отм. 70)**

Съгласуването се извършва въз основа на предварителна оценка за съответствие по *чл. 142, ал. 2*.

**(7) 29 39 41 60 79 103** Идеиният инвестиционен проект за недвижими културни ценности и за строежи в техните граници и охранителните им зони се съгласува при условията и по реда на *Закона за културното наследство*. Съгласуването се извършва служебно по искане на главния архитект на общината.

**(8) Б 3 29 60 79** Идеините инвестиционни проекти се съгласуват или се отказва съгласуването им от компетентния орган:

**1.** в едномесечен срок от внасянето им, когато предварителната оценка е изготвена по *чл. 142, ал. 6, т. 1*;

**2.** в 14-дневен срок от внасянето им, когато предварителната оценка е извършена по *чл. 142, ал. 6, т. 2*.

**(9) Б 29** Съгласуването на идеиния проект е основание за продължаване на проектирането в следващи фази.

**Чл. 142. Б (1)** Инвестиционните проекти подлежат на съгласуване и одобряване и са основание за издаване на разрешение за строеж.



**(2) 79** Идейният инвестиционен проект може да бъде основание за издаване на разрешение за строеж, ако за него е извършена предварителна оценка за съответствие с предвижданията на подробния устройствен план, с правилата и нормативите по устройство на територията, с изискванията към строежите съгласно нормативните актове за функционалност, транспортна достъпност, опазване на околната среда и здравната защита, както и за взаимната съгласуваност между отделните части на проекта, и е одобрен от органа по *чл. 145*. В тези случаи одобреният идеен проект служи и за възлагане на строеж по *Закона за обществените поръчки*. Следващите фази на проектиране се одобряват в хода на строителството преди извършване на съответните строително-монтажни работи и подлежат на оценка съгласно изискванията на *ал. 5*. Върху всяка част от инвестиционните проекти се вписва номерът на разрешението за строеж, към което се одобряват.

**(3)** За елементите на транспортната техническа инфраструктура се допуска техническият или работният инвестиционен проект да се разгледа от експертния съвет едновременно с приемането на парцеларния план, като разрешение за строеж се издава след влизане в сила на плана.

**(4) 79** Всички части на инвестиционните проекти, които са основание за издаване на разрешение за строеж, се оценяват за съответствието им с основните изисквания към строежите.

**(5)** Оценката обхваща проверка за съответствие със:

**1.** предвижданията на подробния устройствен план;

**2.** правилата и нормативите за устройство на територията;

**3. 79 103** изискванията на нормативните актове по всяко от основните изисквания към строежите по *чл. 169, ал. 1* и изискванията по *чл. 169, ал. 3*;

**4.** взаимната съгласуваност между частите на проекта;

**5.** пълнотата и структурното съответствие на инженерните изчисления;

**6.** изискванията за устройство, безопасна експлоатация и технически надзор на съоръжения с повишена опасност, ако на обекта има такива;

**7. 60** други специфични изисквания към определени видове строежи съгласно нормативен акт, ако за обекта има такива;

**8. 59** изискванията на влезли в сила административни актове, които в зависимост от вида и големината на строежа са необходимо условие за разрешаване на строителството по *Закона за опазването на околната среда, Закона за биологичното разнообразие, Закона за културното наследство* или друг специален закон, както и отразяване на мерките и условията от тези актове в проекта;

**9. 58 79 103** националните изисквания за влагане на строителните продукти в строежите на предвидените в проекта експлоатационни характеристики на строителните продукти;

**10. 74** изискванията за предотвратяване на големи аварии с опасни вещества и ограничаване на следствията от тях за човешкото здраве и околната среда по *глава седма, раздел I* от *Закона за опазване на околната среда*.

**(6) 103** Оценката за съответствие се извършва:

**1.** с приемане от експертен съвет на одобряващата администрация - за жилищни и смесени сгради с ниско застрояване и вилни сгради по *чл. 137, ал. 1, т. 5, буква „а“*, техните реконструкции, преустройства, основни ремонти и промяна на предназначението, както и за обектите по *чл. 137, ал. 1, т. 5, букви „г“ и „е“* или по желание на възложителя - по реда на *т. 2*;



**2.** като комплексен доклад, съставен от регистрирана фирма - консултант, несвързана с проектанта - за обекти от първа до пета категория задължително, с изключение на обектите по *т. 1.*

**(7)** Одобреният инвестиционен проект, освен за издаване на разрешение за строеж, може да служи и за възлагане на строеж по *Закона за обществените поръчки.*

**(8)** **60 90 103 113** За специалните обекти на Министерството на отбраната, на Министерството на вътрешните работи, на Държавна агенция „Национална сигурност“, на Държавна агенция „Разузнаване“, на Държавна агенция „Технически операции“ и на Националната служба за охрана, информацията за които съставлява държавна тайна по смисъла на *Закона за защита на класифицираната информация*, оценката за съответствие се извършва от експерти, назначени със заповед на съответния министър, на председателя на агенцията или на началника на Националната служба за охрана.

**(9)** **60 103** Всички документи - графични и текстови, на инвестиционния проект се подписват и подпечатват от съответния квалифициран специалист и от управителя на юридическото лице или от едноличния търговец консултант, извършил оценката за съответствие. Комплексният доклад за оценка на съответствието трябва да бъде съставен и подпечатан от консултанта и подписан от управителя на юридическото лице или от едноличния търговец консултант и от всички квалифицирани специалисти, извършили оценката на инвестиционните проекти по съответните части. Комплексният доклад съдържа задължително оценка за изпълнението на изискванията на *ал. 5.*

**(10)** **43 60 103** Оценката за съответствието на част „Конструктивна“ на инвестиционните проекти във фази технически и работен проект се извършва по договор с възложителя от физически лица, упражняващи технически контрол по част „Конструктивна“, включени в списък, изготвен и ежегодно актуализиран от Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране, който се обнародва в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“, или в еквивалентен списък или регистър, поддържан от компетентен орган в държава - членка на Европейския съюз, или в друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Лицето, упражняващо технически контрол, подписва всички документи - графични и текстови, по част „Конструктивна“ на инвестиционния проект и изготвя доклад, съдържащ задължително оценка за изпълнението на изискванията на *ал. 5, т. 5* в част „Конструктивна“ и *чл. 169, ал. 1, т. 1.*

**(11)** **84 60 63 72 73** Оценката за съответствие по *чл. 169, ал. 1, т. 6* на инвестиционните проекти във фази технически и работен проект се извършва по отделен договор с възложителя от физически и юридически лица, които отговарят на изискванията на *Закона за енергийната ефективност* и са вписани в публичния регистър по *чл. 44, ал. 1* от същия закон. Оценката може да се извърши и като част от комплексния доклад по *чл. 142, ал. 6, т. 2*, когато регистрираната фирма консултант е вписана и в регистъра по *чл. 44, ал. 1* от *Закона за енергийната ефективност* за извършване на дейностите по *чл. 43, ал. 1* от *Закона за енергийната ефективност* или в състава ѝ са включени физически лица - консултанти по енергийна ефективност, вписани в регистъра по *чл. 44, ал. 1* от *Закона за енергийната ефективност* за извършване на дейностите по *чл. 43, ал. 2* от *Закона за енергийната ефективност* за строежи от пета категория.



**Чл.143.** (Б, отм. 103)

**Чл.144.Б(1)103** Инвестиционните проекти се съгласуват и одобряват след писмено заявление на възложителя и след представяне на:

**1.** документи за собственост, а за сгради на жилищностроителни кооперации - и влязло в сила решение на общото събрание за приемане на проекта;

**2.** виза за проектиране с изходни данни и условия за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура по *чл.140а* или виза за проектиране по *чл.140, ал.3*;

**3.** документ с предоставени изходни данни и условия за присъединяване от експлоатационните дружества към мрежите на техническата инфраструктура в случаите, когато не е поискано издаване на виза за проектиране по *чл.140а*;

**4.** инвестиционен проект - два екземпляра на хартиен носител и един екземпляр на електронен носител, като форматът на запис на електронния носител на инвестиционния проект и на документите и данните към него се определят *за наредбата* по *чл.139, ал.5 (БСА 14 11)*;

**5.** данни за влезли в сила административни актове, които в зависимост от вида и големината на строежа са необходимо условие за разрешаване на строителството по *Закона за опазване на околната среда, Закона за биологичното разнообразие, Закона за културното наследство* или друг специален закон;

**6.** оценка на съответствието на проектната документация с основните изисквания към строежа, когато е изготвена от консултант по *чл.142, ал.6, т.2*;

**7.** положително становище, издадено от органите за пожарна безопасност и защита на населението, за строежите от първа, втора и трета категория;

**8.** данни за влязло в сила разрешително за водовземане или ползване или разрешително за заустване на отпадъчни води, издадени по реда и в случаите, предвидени в *Закона за водите*;

**9.** данни за положително становище на органите на държавния здравен контрол за инвестиционни проекти за обекти по *Закона за храните* и обекти с обществено предназначение по смисъла на §1, т.9 от *допълнителните разпоредби на Закона за здравето*.

**(2)** Условията за ползване на вода за питейни, производствени и противопожарни нужди, за изпускане на отпадъчни води, за ползване на електроенергия, за съобщителни връзки, за топлинна енергия и за газо-снабдяване се осигуряват от организациите, предоставящи обществени услуги, при условията и по реда на специалните закони.

**(3)** Инвестиционните проекти се одобряват или се отказва одобряването им от органа по *чл.145*:

**1.Б 60** при изготвена оценка по *чл.142, ал.6, т.2* - в 14-дневен срок от внасянето им;

**2.Б** при изготвена оценка по *чл.142, ал.6, т.1* - в едномесечен срок от внасянето им.

**(4) (47, отм. 67)**

**(5) 67** Съгласуването на инвестиционните проекти, които засягат републиканските пътища, се извършва от администрацията, управляваща пътя, по реда на *чл.127, ал.2*.

**(6) 79 93 103** За изграждане на национален обект, на обект с национално значение или на общински обект от първостепенно значение не се представя документ за собственост, а документи, удостоверяващи, че са приключили отчуждителните производства по *Закона за държавната собственост* и по *Закона за общинската собственост* или доказателства за влязло в сила допуснато предварително изпълнение на акта за отчуждаване.





(7) **103** Административните актове и документите по *аа.1, м.2, 5, 8 и 9* се предоставят служебно въз основа на съответните идентификационни данни, посочени от заявителя.

(8) **103** За съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти се заплащат такси по *Закона за държавните такси* и по *Закона за местните данъци и такси*.

**Чл.145.(1) Б 79** Техническите или работните инвестиционни проекти се съгласуват и одобряват от:

1. главния архитект на общината (района);

2. областния управител - за обекти на техническата инфраструктура с обхват повече от една община или за обекти с регионално значение;

3. министъра на регионалното развитие и благоустройството за:

а) обекти с обхват повече от една област;

б) обекти с национално значение и/или национални обекти;

в) републиканските пътища, железопътните магистрали и железопътните линии;

4. **103 113** министъра на отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи, от председателя на Държавна агенция „Национална сигурност“, от председателя на Държавна агенция „РАЗУЗНАВАНЕ“, от председателя на Държавна агенция „Технически операции“ или от началника на Националната служба за охрана - за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната.

(2) **Б 30 60 66 70 75 79** Съгласуването на инвестиционните проекти по *аа.1* се състои в проверка на съответствието им с предвиджанията на подробния устройствен план и правилата и нормативите за разполагане на застрояването и устройствените показатели.

(3) **Б 30 66 70 75 103 113** Всички части на одобрените инвестиционни проекти се подпечатват с печата на общинската администрация, областната администрация или на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, а за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната - с печата на Министерството на отбраната, съответно на Министерството на вътрешните работи, на Държавна агенция „НАЦИОНАЛНА СИГУРНОСТ“, на Държавна агенция „РАЗУЗНАВАНЕ“, на Държавна агенция „ТЕХНИЧЕСКИ ОПЕРАЦИИ“ или на Националната служба за охрана.

(4) **Б** В случаи, че в едногодишен срок от одобряването на инвестиционните проекти възложителят не направи искане за получаване на разрешение за строеж, проектът губи правно действие.

(5) **Б 79** Когато одобрените инвестиционни проекти, по които е изпълнен строежът, са изгубени, те се възстановяват при необходимост от собственика с инвестиционен проект - заснемане на извършения строеж и представени документи по *ча.144, аа.1, м.1 - 3 и аа.2*. Проектът-заснемане се одобрява от органа, компетентен да одобри инвестиционния проект за строежа, след представяне на разрешението за строеж или на други документи от издадените строителни книжа.

**Чл.146. Б 29 90** Отказ да се одобри инвестиционен проект се прави само по законосъобразност, като се посочват конкретните мотиви за това. Възложителят се уведомява писмено по реда на *Административнопроцесуалния кодекс* за отказа да се одобри инвестиционен проект. Отказът може да бъде обжалван в 14-дневен срок от съобщението за издаването му.



**Чл.147.(1)Б** Не се изисква одобряване на инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж за:

**1.Б 90 103** постройките на допълващото застрояване, с изключение на постройките, предназначени за производство, обществено обслужване или търговия и постройките по *чл.151, ал.1*;

**2.Б** монтаж на инсталации, съоръжения и уредби, с изключение на съоръженията с повишена степен на опасност, подлежащи на технически надзор от Главна дирекция „Инспекция за държавен технически надзор“;

**3.76 103** реконструкция или основен ремонт на покриви на сгради, разположени в имоти - частна собственост, отредени за ниско жилищно застрояване, без изграждане на нови стоманобетонни плочи, без промяна на височината и предназначението на подпокривното пространство;

**4.** басейни с обем до 100 куб. м в оградени поземлени имоти;

**5.76** подпорни стени с височина от 1,20 м до 2 м над нивото на прилежащия в основата им терен, когато не са елемент на транспортни обекти;

**6.Б 76 103** строежите по *чл.50, т.1 и т.2, буква „в“*;

**7.76 79** плътни огради на урегулирани поземлени имоти с височина на плътната част от 0,60 м до 2,20 м, с изключение на случаите по *чл.48, ал.9*;

**8.76 110** изграждане на геотермална система за експлоатация на плитки геотермални ресурси по смисъла на *Закона за енергията от възобновяеми източници*;

**9.** (отм. **76**)

**10.Б** строежите по *чл.55*;

**11.** (**Б**, отм. **29**)

**12.** (отм. **76**)

**13.** (отм. **Б**)

**14.49 92 109 112** монтаж на инсталации за производство на електрическа енергия включително съоръженията за присъединяването им към електроразпределителната мрежа, топлинна енергия и/или енергия за охлаждане от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 1 MW включително към съществуващите сгради и постройки, в т.ч. върху покривните и фасадните им конструкции и в прилежащите им поземлени имоти. За монтаж на инсталациите върху съществуващите сгради и постройки, в т.ч. върху покривните и фасадните им конструкции, разположени извън урбанизираните територии, не се изисква изработване и одобряване на подробен устройствен план;

**14а.103** изграждане на енергиен обект по *чл.25а, ал.1* от *Закона за енергията от възобновяеми източници* с обща инсталирана мощност до 5 MW;

**15.Б4 111** изграждане на физическа инфраструктура върху покривните пространства или фасади на съществуващи сгради или вътре в тях, предназначена за разполагане на приемно-предавателни станции или на радиосъоръжения по смисъла на *§1, т.56* от *допълнителните разпоредби на Закона за електронните съобщения*;

**16.Б4** изграждане на физическа инфраструктура за разполагане на кабелни електронни съобщителни мрежи от регулационната линия на имота, в който се изгражда, до входната точка на мрежата в сградата;

**17.103** оранжерии с площ от 200 кв. м до 1000 кв. м включително, без съпътстващи производствени инсталации и без помощни (обслужващи) сгради и постройки;



**18.111** основен ремонт на приемно-предавателни станции и тяхната физическа инфраструктура, в случай че не се налага да бъдат изпълнени изкопни работи и/или строително-монтажни работи, променящи конструкцията, вида на конструктивните елементи и/или натоварвания на съответните съоръжения, с оглед на спазването на изискванията за механично съпротивление и устойчивост.

**(2) § 29 49 52 76 103 103 109 110**

**113** Разрешението за строеж по *aa.1* се издава по заявление на възложителя и след представяне на следните документи:

**1.** проектно решение от инженер-конструктор - за строежите по *aa.1, m.1, 3, 4, 5, 6, 7 и 17;*

**2.** проектно решение от инженер-конструктор и/или от електроинженер, и/или от инженер по топлотехника, а в случаите когато съоръжението ще се присъединява към разпределителната мрежа - и документ с предоставени изходни данни и условия за присъединяване от експлоатационните дружества - за строежите по *aa.1, m.2;*

**3.** проектно решение от инженер по топлотехника, геоложки доклад, данни за влязло в сила разрешително за водоземане или ползване на воден обект, издадени по реда на *Закона за водите*, а за хидрогеотермална система - хидрогеоложки доклад, изготвени съгласно *наредбата* по *чл.135, aa.1, m.2* от *Закона за водите* - за строежите по *aa.1, m.8;*

**4.** проектно решение от архитект и/или инженер-конструктор или друг правоспособен проектант със съответната квалификация - за строежите по *aa.1, m.10*, с изключение на обектите по *чл.56;*

**5.** проектно решение от архитект, инженер-конструктор, на електроинженер и/или на инженер по топлотехника, а в случаите, когато съоръжението ще се присъединява към електроразпределителната мрежа - и документ с предоставени изходни данни и условия за присъединяване от експлоатационните дружества - за строежите по *aa.1, m.14;*

**6.** проектно решение от архитект, инженер-конструктор и електроинженер и допълнително споразумение към договора за достъп и пренос, сключено между крайния клиент и оператор на електропреносната или на съответната електроразпределителна мрежа - за строежите по *aa.1, m.14a;*

**7.** договор със собственика и проектни решения на инженер-конструктор и на електроинженер с чертежи, схеми, записка с техническите характеристики на физическата инфраструктура за разполагане на приемно-предавателни станции и на радиосъоръжения по смисъла на *§1, m.56* от *допълнителните разпоредби* на *Закона за електронните съобщения*, и указания за тяхното изпълнение - за строежи по *aa.1, m.15;*

**8.** договор със собственика и проектни решения на инженер-конструктор и на електроинженер с чертежи, схеми, записка с техническите характеристики на физическата инфраструктура за разполагане на електронна съобщителна мрежа и указания за тяхното изпълнение - за строежи по *aa.1, m.16;*

**9.** проектно решение на инженер-конструктор, а в случай че основният ремонт засяга съществуващото захранване и проектно решение на електроинженер - за строежи по *aa.1, m.18;*



**10.** проектното решение по *т.1-6* включва и техническо описание на съществуващото положение, когато се засяга съществуващ обект и/или строеж; проектното решение на инженер-конструктор по *т.9* включва становище за липса на промяна в конструкцията, вида на конструктивните елементи и/или натоварвания на съответните съоръжения;

**11.** в случаите, когато строежът ще се присъединява към разпределителната мрежа - и документ с предоставени изходни данни и условия за присъединяване от експлоатационните дружества.

**(3)** ~~29 39 50 79 103~~ За недвижими културни ценности в техните граници и охранителни зони строежите по *ал.1* се разрешават след съгласуване при условията и по реда на *Закона за културното наследство*. Съгласуването се извършва служебно по искане на главния архитект на общината.

**(4)** ~~84 109 113~~ Проектно решение се изготвя от проектант.

**(5)** ~~113~~ Обхватът и съдържанието на проектните решения, с изключение на тези по *ал.2, т.7, 8 и 9*, както и техническите изисквания за издаване на разрешение за строеж по този член се определят в *наредбата* по *чл.139, ал.5*. Обхватът и съдържанието на проектните решения по *ал.2, т.7, 8 и 9* се определят в *наредбата* по *чл.47, ал.5* от *Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура*.

**(6)** ~~113~~ Отклоненията за присъединяване на строежите по *ал.1, т.1-15 и т.17* към общите мрежи на техническата инфраструктура, с изключение на съоръженията за присъединяването им, които са от по-висока категория, са от категорията на съответния строеж.

**Чл.147а. ~~103~~ (1)** Промяна на предназначението на сгради или на самостоятелни обекти в сгради без извършване на строителни и монтажни работи се извършва след издаване на разрешение за промяна на предназначението от главния архитект на общината, при условие че са спазени изискванията на *чл.38* или *39*, не се нарушават правилата и нормативите за застрояване и са представени положителни становища от съответните компетентни органи относно спазване на изискванията, определени с нормативен акт за новото предназначение.

**(2)** Разрешението за промяна на предназначението се съобщава на заинтересуваните лица по *чл.38* или *39* и се публикува в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл.5а*.

### Раздел III Разрешаване на строителството

**Чл.148.(1)** Строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон.

**(2)** ~~79~~ Разрешение за строеж се издава от главния архитект на общината.

**(3)** ~~Б 30 60 63 70~~ Разрешение за строеж се издава от:

**1.** областния управител - за обекти на техническата инфраструктура с обхват повече от една община или за обекти с регионално значение;

**2.** ~~70~~ министъра на регионалното развитие и благоустройството за:

**а)** обекти с обхват повече от една област;

**б)** обекти с национално значение и/или национални обекти;

**в)** републиканските пътища, железопътните магистрали и железопътните линии;

**3.** (отм. ~~70~~)



**4.75 103 113** министъра на отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи, от председателя на Държавна агенция „НАЦИОНАЛНА СИГУРНОСТ“, от председателя на Държавна агенция „РАЗУЗНАВАНЕ“, от председателя на Държавна агенция „ТЕХНИЧЕСКИ ОПЕРАЦИИ“ или от началника на НАЦИОНАЛНАТА СЛУЖБА ЗА ОХРАНА - за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната.

**(4) 5 29 39** Разрешението за строеж се издава на възложителя въз основа на одобрен технически или работен инвестиционен проект, когато такъв се изисква. Допуска се разрешение за строеж да се издаде въз основа на одобрен идеен проект при условията на *чл. 142, ал. 2*. Разрешението за строеж се издава едновременно с одобряването на инвестиционния проект, когато това е поискано в заявлението. Разрешение за строеж на обекти в защитени територии за опазване на културното наследство се издава при спазване разпоредбите на *Закона за културното наследство*. Разрешението за строеж се издава в 7-дневен срок от постъпване на писменото заявление, когато има одобрен инвестиционен проект.

**(5) 55** Когато възложител е лице, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон, разрешението за строеж се издава на възложителя и на собственика на имота. Разрешение за строеж в собствен имот се издава при спазване на условията и реда на *чл. 183*.

[www.arhstroibg.com](http://www.arhstroibg.com)

**(6) 76** При бедствени и аварийни ситуации разрешения за строеж по изключение могат да се издават по частични работни проекти. Строителните книжа могат да се комплектуват и по време на изпълнението на неотложните аварийни и възстановителни работи или след изпълнението им и се предават на органа, компетентен да издаде разрешението за строеж.

**(7)** Разрешение за нов строеж в недвижим имот, в който съществува незаконен строеж, не се издава на лицето, извършило незаконния строеж, докато същият не бъде премахнат или узаконен.

**(8) 53 74** Одобреният инвестиционен проект, когато такъв се изисква, е неразделна част от разрешението за строеж. Влязло в сила решение по оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС) или решение, с което е преценено да не се извършва ОВОС, както и решение за одобряване на доклад за безопасност за изграждане или реконструкция на предприятие и/или съоръжение с висок рисков потенциал или на части от него по реда на *Закона за опазване на околната среда*, е приложение, неразделна част от разрешението за строеж.

**(9) 53** В разрешението за строеж се вписват:

- 1.** всички фактически и правни основания за издаването му;
- 2.** условията, свързани с изпълнението на строежа, включително оползотворяването на хумусния земен слой; и
- 3.** (отм. **79**)
- 4.** премахването на сградите без режим на застрояване или запазването им за определен срок до завършването на строежа.

**(10)** В случаите, в които се предвижда водоснабдяване на обектите от собствен водоизточник, разрешение за строеж се издава при спазване разпоредбите и на *Закона за водите*.



**(11)22** Разрешението за строеж се издава в съответствие със забраните по *чл.118а, ал.1, т.4 и чл.125а* от *Закона за водите* и изискванията по *чл.125* от същия закон.

**(12)23** Общинските органи по озеленяване изготвят констативни актове за дървесната растителност преди започване и след завършване на строителството. Разрешението за строеж се издава след издаване на разрешение за премахване на засегнатата от строителството дървесна растителност при условия и по ред, определени с *наредбата* по *чл.62, ал.10*.

**(13)60 76 103** Разрешение за строеж за извършване на строителни и монтажни работи, като основен ремонт, реконструкция, основно обновяване, преустройство, реставрация и адаптация, както и пристрояване и надстрояване на заварени сгради, при които се засяга конструкцията на строежа, се издава след извършено обследване по реда на *чл.176в*.

**(14)87** Разрешения за строеж, включително и тези, издавани при одобряване на комплексен проект за инвестиционна инициатива, се издават за молитвени домове, храмове и манастири, предназначени за богослужебна дейност само на възложител - вероизповедание или негово местно поделение по смисъла на *Закона за вероизповеданията*.

**(15)103** Разрешенията за строеж по *ал.2 и ал.3, т.1 и 2* се публикуват в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл.5а*.

**(16)103 107** (обявена за противоконституционна с РКС 21№17) Разрешение за строеж в урегулиран поземлен имот се издава само при приложен подробен устройствен план по отношение на регулацията, в т.ч. уличната регулация, свързваща обекта с уличната или пътна мрежа и осигуряваща достъп до съответния поземлен имот. При урегулиран поземлен имот с лице на повече от една улица е достатъчно уличната регулация да е приложена по улицата, по която се осъществява достъпът до строежа.

**Чл.149.Б(1)23 90** За издаденото разрешение за строеж или за отказа да се издаде такова разрешение се съобщава на заинтересуваните лица при условията и по реда на *Административнопроцесуалния кодекс*. За издадените разрешения за строеж заедно с одобрените от министъра на регионалното развитие и благоустройството или от областните управители инвестиционни проекти или за отказа да се издаде разрешение за строеж се съобщава на заинтересуваните лица с обявление, обнародвано в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“. Отказът се прави само по законосъобразност, като се посочват конкретните мотиви за това.

**(2)** Заинтересувани лица по *ал.1* са:

**1.38 47 67** в случаите на нов строеж, пристрояване или надстрояване на заварен строеж - възложителят, собствениците и носителите на ограничени вещни права в поземления имот, лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон, а в случаите на строежи в квартали и имоти по *чл.22, ал.1* - възложителят и собственикът на земята;

**2.** в случаите на преустройство и промяна на предназначението на заварен строеж - лицата по *чл.38, ал.3 и 4 и чл.39, ал.2*;

**3.103** в случаите по *чл.185, ал.1* - собствениците и носителите на ограничени вещни права на преустройваните обекти, помещения или части от тях;

**4.103** в случаите по *чл.185, ал.2* - собствениците и носителите на ограничени вещни права в сградата, съответно собствениците в етажната собственост.

**(3)90** Титулярите на сервитути по *чл.31, ал.8* от *Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура* не са заинтересовани лица по *ал.2*.

**(4) (66 70, отм. 90)**



**(5) 60 76** Органите, издали разрешението за строеж, уведомяват писмено съответните органи на ДИРЕКЦИЯТА ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ по местонахождение на строежа за издадените разрешения за строеж и заповеди за допълването им по *чл.154, ал.5* и изпращат копия от тях в 7-дневен срок от издаването им. Към тях се прилагат копия от текстовете и графичната част на действащия подробен устройствен план и копие от визата за проектиране, когато такава се изисква.

**(6) 63 74** За издадено разрешение за строеж, приложение към което е решение по ОВОС или решение за преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС, както и решение за одобряване на доклад за безопасност за изграждане или реконструкция на предприятието и/или съоръжение с висок рисков потенциал или на части от него, се поставя съобщение на интернет страницата на органа, издал разрешението за строеж, в което се посочва и начинът за осигуряване на обществен достъп до съдържанието на разрешението и приложението към него.

**Чл.150.(1) 63 70** По мотивирано искане на възложителя кметът на общината, съответно областният управител или министърът на регионалното развитие и благоустройството, по компетентност може да разреши изработването на комплексен проект за инвестиционна инициатива.

**(2)** Комплексният проект за инвестиционна инициатива съдържа следните самостоятелни съставни части:

**1.** проект за подробен устройствен план, включително работен устройствен план, когато такъв е необходим;

**2.** инвестиционен проект.

**(3) 60 90** Частите на комплексния проект за инвестиционна инициатива се одобряват едновременно с издаването на разрешение за строеж и се съобщават по реда на *чл.149, ал.1* на заинтересуваните лица по *чл.131*.

**(4) 6** За одобряване на частите на комплексния проект за инвестиционна инициатива и за издаване на разрешение за строеж по *ал.3* се събират поотделно такси с 30 на сто увеличение спрямо дължимите.

**(5)** (отм. **47**)

**(6) 63** Комплексен проект за инвестиционна инициатива се изработва за линейните обекти на техническата инфраструктура, като съставните му части се съгласуват, одобряват и съобщават едновременно. Срокът по *чл.145, ал.4* за издаване на разрешение за строеж започва да тече след приключването на отчуждителните производства или уреждането на други отношения, свързани със собствеността. Разрешението за строеж се съобщава само по реда на *чл.149, ал.5*.

**(7) 63 47** *Актиней 4* не се прилага за комплексните проекти за инвестиционна инициатива за обекти по *ал.6*, за национален обект и за общински обект от първостепенно значение.

**(8) 47** Съобщаването на актовете за одобряване на частите на комплексните проекти за инвестиционна инициатива и разрешението за строеж се извършва едновременно при условията и по реда, предвидени за съобщаване на актовете за одобряване на подробни устройствени планове.

**(9) 47** Не могат да се съставят протоколи или да се извършват заверки по *чл.157, ал.1* за начало на строеж, разрешен чрез комплексен проект за инвестиционна инициатива, без да е променено предназначението на територия или на поземлен имот, ако такава е необходимо по силата на друг закон.

**Чл.151.(1) 6 29 76** Не се изисква разрешение за строеж за:

**1.** текущ ремонт на сгради, постройки, съоръжения и инсталации;



**2.** текущ ремонт и поддържане на елементите на техническата инфраструктура по *чл.64, ал.1*, с който не се променят трасето и техническите характеристики;

**3. 103** оранжерии с площ до 200 кв. м, леки постройки за отоплителни материали и инвентар, кладенци, чешми, водоплътни изгребни ями и временни тоалетни;

**4.** подпорни стени с височина до 1,2 м над нивото на прилежащия в основата им терен, когато не са елемент на транспортни обекти;

**5.** изкопи и насипи с дълбочина или височина до 1 м и с площ до 30 кв. м;

**6.** остъкляване на балкони и лоджии;

**7.** надгробни паметници, надгробни плочи и кръстове с височина до 3 м;

**8.** теренна консервация на недвижими културни ценности;

**9.** консервация и реставрация на фасади и на художествени елементи и стенописи в интериор на архитектурно-строителни и художествени културни ценности и консервация на археологически недвижими културни ценности;

**10.** монтаж на сградни газови инсталации в жилищни и вилни сгради;

**11.** леки прозирни огради и плътни огради с височина на плътната част до 0,6 м в рамките на поземления имот;

**12.** градински и паркови елементи с височина до 2,5 м над прилежащия терен.

**13. 90 111** изграждане на физическа инфраструктура в случаите по *чл.50, ал.3, т.3* от *Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура* за разполагане на кабелни електронни съобщителни мрежи в имоти - частна собственост, отредени за индивидуално ниско жилищно застрояване както и изграждане на физическа инфраструктура за разполагане на кабелни електронни съобщителни мрежи в сгради, в т.ч. в режим на съсобственост или етажна собственост;

**14. 90** изграждане на сградни водопроводни и канализационни инсталации и водопроводни и канализационни мрежи, когато се изграждат извън обхвата на инвестиционния проект за основното застрояване, разположени в регулационните граници на имоти - частна собственост, отредени за индивидуално ниско жилищно застрояване, до измервателните уреди на водопроводните отклонения за присъединяване към уличната водопроводна мрежа, съответно до ревизионната канализационна шахта за присъединяване към уличните канализационни мрежи;

**15. 90** изграждане на електрически уредби и инсталации за ниско напрежение, когато се изграждат извън обхвата на инвестиционния проект за основното застрояване, разположени в регулационните граници на имоти - частна собственост, отредени за индивидуално ниско жилищно застрояване, до границата на собственост на електрическите съоръжения;

**16. 99 111** инсталиране върху съществуваща физическа инфраструктура на приемно-предавателни станции, както и дооборудване, подмяна или допълване чрез монтаж или демонтаж на елементи от съществуващи приемно-предавателни станции, с елементи и оборудване на същата или друга електронна съобщителна мрежа от същия и/или друг вид технология в същия или друг честотен обхват, при спазване на здравните норми и изисквания, в случай че не се налага да бъдат изпълнени изкопни работи и/или строително-монтажни работи, променящи конструкцията, вида на конструктивните елементи и/или натоварвания на съответните съоръжения, с оглед спазването на изискванията за механично съпротивление и устойчивост;



**17.109** парници с временна преносима конструкция, независимо от размера и формата, покрити с полиетилен, поливинил или друга подходяща материя, без съпътстващи производствени инсталации и без помощни (обслужващи) сгради и постройки;

**18.104** точки за безжичен достъп с малък обхват, които отговарят на изискванията, определени в *Регламент за изпълнение (ЕС) 2020/1070*;

**19.109 110** изграждане, основен ремонт и подмяна на инсталации за производство на електрическа енергия, топлинна енергия и/или енергия за охлаждане от възобновяеми източници, а в случаите на геотермални системи - до дълбочина от 10 метра включително към съществуващите еднофамилни жилищни и вилни сгради и в прилежащите им поземлени имоти, енергията от които ще се използва само за собствено потребление, ако общата им инсталирана мощност не надхвърля до 20 kW.

**(2) 29 39 50 94** За недвижими културни ценности в техните граници и охранителни зони дейностите по *aa.1* се изпълняват след съгласуване по реда на *Закона за културното наследство* с изключение на теренната консервация. В 10-дневен срок възложителят предоставя копие от съгласуваната проектна документация в съответната общинска администрация.

**(3) 90** В случаите по *aa.1, т.13* и *чл.147, aa.1, т.15* и *16*:

**1.** операторът на електронна съобщителна мрежа носи отговорност за всички причинени вреди на собственика на поземления имот;

**2.** не могат да се влошават условията на ползване и застрояване в поземления имот и да се премахва или уврежда трайна растителност;

**3.** не могат да се засягат трайни подобрения в поземления имот без съгласието на собственика му;

**4.** при ново застрояване, разрешено по установения ред в поземления имот, операторът на електронна съобщителна мрежа е длъжен да измести за своя сметка изградената от него физическа инфраструктура така, че да не препятства строителството и експлоатацията на бъдещия строеж;

**5.** с погиването на сградата, до която е изградена физическата инфраструктура в поземления имот, се погасява по право сервитутът по *чл.31, aa.8* от *Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура*;

**6.** с премахването на изградената физическа инфраструктура в поземления имот се погасява по право сервитутът по *чл.31, aa.8* от *Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура*.

**(4) 99** Дейностите по *aa.1, т.16* се извършват въз основа на:

**1.109 111** становище на инженер-конструктор;

**2.109 111** становище на инженер с професионална квалификация в областта на съобщенията с указания за извършването им;

**3.** положителна експертна оценка за съответствие с изискванията за пределно допустимите нива на електромагнитни полета от Националния център по обществено здраве и анализи.

**4.** (отм. **111**)

**(5) 99** Операторът на електронната съобщителна мрежа е длъжен да уведоми собственика, съответно съсобствениците на имота или собствениците в сгради в режим на етажна собственост чрез управителя на етажната собственост, в които е изградена приемно-предавателната станция, преди започване на дейности по *aa.1, т.16*, свързани с подмяна и/или дооборудване на елементи и оборудване с елементи и оборудване от друг вид технология, от електронна съобщителна мрежа от друг вид или за друг честотен обхват.



**(6)<sup>99</sup>** В случаите по *ал. 1, т. 16* операторът на електронната съобщителна мрежа носи отговорност за всички причинени вреди на собственика, съответно на съобществениците на имота или на собствениците в сгради в режим на етажна собственост.

**(7)<sup>99</sup>** В 14-дневен срок след приключване на дейностите по *ал. 1, т. 16* операторът на електронната съобщителна мрежа възлага извършването на необходимите измервания за съответствие с пределно допустимите нива на електромагнитни полета. Измерванията се извършват от лаборатории, акредитирани от Изпълнителна агенция „Българска служба по акредитация“ или от друг национален орган по акредитация, който е страна по Многостранното споразумение за взаимно признаване на Европейската организация за акредитация за съответната област, или които отговарят на изискванията за признаване съгласно *чл. 5а, ал. 2* от *Закона за националната акредитация* на органи за оценяване на съответствието.

**(8)<sup>99 111</sup>** В 14-дневен срок след получаването на протокола за измерването по *ал. 7* операторът подава уведомление пред органите на държавния здравен контрол в съответствие със *Закона за здравето* и подзаконовите актове по неговото прилагане.

**(9)<sup>99 111</sup>** В 14-дневен срок след подаване на уведомлението по *ал. 8* операторът на електронна съобщителна мрежа подава заявление за регистрация пред Комисията за регулиране на съобщенията.

**(10)<sup>111</sup>** В 14-дневен срок след подаване на заявлението за регистрация по *ал. 9* операторът на електронна съобщителна мрежа уведомява кмета на съответната община, като прилага документите по *ал. 4, 5, 7 и 8*.

**(11)<sup>109 111</sup>** В случаите по *ал. 1, т. 19* възложителят на инсталацията в срок до 14 дни преди започването на изграждането ѝ подава уведомление до главния архитект на общината, в което описва мощността на инсталацията и разположението ѝ, като към уведомлението възложителят прилага проектни решения в части „Конструкции“, „Електро“ и/или „ОВК“ с чертежи, схеми, изчисления, техническите спецификации и указания за изпълнението на инсталацията, гарантиращи безопасна експлоатация и защита от връщане на електрическа енергия към електроразпределителната мрежа, когато сградата е присъединена към такава. След извършване монтажа на инсталациите собственикът на обекта, към който се монтира, заедно с изпълнителя или негов законен/упълномощен представител подписват декларация, с която в 14-дневен срок след монтажа уведомяват главния архитект на общината и оператора на електроразпределителната мрежа, когато сградата е присъединена към такава, че инсталацията е поставена под напрежение и е изпълнена съгласно техническата документация.

**Чл. 152.(1)** Разрешението за строеж се издава за целия строеж.

**(2)** Разрешението за строеж може да се издава и за отделни етапи (части) на строежите, които могат да се изпълняват и използват самостоятелно, а за жилищните сгради и за отделни етажи от сградата - при условие, че се завършва архитектурно-пространственото и фасадното оформяне на всеки етап от строителството.

**Чл.153.(1) БН** В случаите, когато не се изисква одобряване на инвестиционен проект, разрешение за строеж се издава въз основа на искането за разрешение и документ за собственост, за учредено право на строеж или за право да се строи в чужд имот по силата на специален закон. В разрешението за строеж се вписват видовете строителни и монтажни работи, които ще бъдат изпълнени. За постройки и съоръжения по *чл.147, ал.1* към разрешението за строеж се прилага ситуационна скица с обозначени линии на застрояване, разстояния и височини.

**(2) БН** Разрешението за строеж губи правно действие, когато:

- 1.** в продължение на три години от влизането му в сила не е започнало строителството;

- 2.** в продължение на 5 години от започване на строителството не е завършен грубият строеж, включително покривът на сградите;

- 3.** в продължение на 10 години от започване на строителството на елементи на техническата инфраструктура то не е завършено или не е завършен грубият строеж, включително покривът на сградите за обектите по *чл.137, ал.1, т.1* и *2*, за националните обекти, за обектите с национално значение и за обектите с първостепенно общинско значение.

**(3) БН** Строежите, за които разрешението за строеж е загубило действието си по смисъла на *ал.2*, могат да бъдат осъществени след презаверяване на разрешението за строеж.

**(4) БН** Презаверяване на разрешението за строеж може да бъде поискано от възложителя на строежа в тримесечен срок от изтичането на съответния срок по *ал.2*. Презаверяването на разрешението за строеж се извършва от органа, който го е издал, в 14-дневен срок от подаване на заявлението.

**(5) БН** Разрешението за строеж може да се презаверява само веднъж - за подновяване на срока за започване на строежа или за подновяване на срока за завършване на строежа. Презаверяването на разрешението е административна услуга, която се извършва еднократно чрез вписване върху всички екземпляри на издаденото разрешение за строеж.

**(6) БН** Презаверяването на разрешението за строеж в случаите по *ал.2, т.1* подновява срока за започване на строителството, а презаверяването на разрешението за строеж в случаите по *т.2* и *3* подновява срока за завършване на строителството.

**(7) БН** В случаите по *ал.2, т.1* презаверяването се извършва след служебна проверка за съответствие с предвиджаните на действащата подробен устройствен план, както и с изискванията на влезли в сила административни актове по *Закона за опазване на околната среда, Закона за биологичното разнообразие, Закона за културното наследство* или друг специален закон, които в зависимост от вида и големината на строежа са необходимо условие за разрешаване на строителството.

**(8) БН** При презаверяване на разрешението за строеж се заплаща 50 на сто от предвидената такса за издаване на разрешение за строеж.

**(9) БН** Презавереното разрешение за строеж губи правно действие след изтичането на срока, за който е презаверено, ако не е започнато или съответно не е завършено строителството.

**(10) БН** Одобреният инвестиционен проект губи правно действие, ако разрешението за строеж не бъде презаверено, както и когато презавереното разрешение за строеж е загубило правно действие.

**(11) 76 79** Отказът за презаверка на разрешението за строеж се съобщава по реда на *Административнопроцесуалния кодекс* на заинтересуваните лица по *чл.149, ал.2* и подлежи на обжалване по реда на *чл.215* в 14-дневен срок от съобщаването.

**Чл.154.Б(1) 76 79** При промяна на инвестиционните намерения след издаване на разрешението за строеж се допускат само несъществени отклонения от одобрения инвестиционен проект.

**(2)** Съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект са отклоненията, които:

**1.** нарушават предвижданията на действателния подробен устройствен план;

**2.** нарушават изискванията за строителство в територии с особена териториално-устройствена защита или в територии с режим на превантивна устройствена защита;

**3.** са несъвместими с предназначението на територията;

**4.** нарушават строителните правила и нормативи, техническите, технологичните, санитарно-хигиенните, екологичните и противопожарните изисквания;

**5.** променят строителната конструкция и вида на конструктивните елементи и/или натоварванията;

**6. 60** нарушават предвижданията на проекта, като се променя предназначението на обекти, отнемат се или се изменят съществено общи части на строежа или инвестиционното намерение се променя за етапно изграждане при условията на *чл.152, ал.2*;

**7.** променят вида и местоположението на общи инсталации и уредби в сгради и съоръжения;

**8.** променят вида, нивото, местоположението и трасето на преносни и довеждащи проводни и съоръжения до урбанизираните територии и на общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура в урбанизираните територии, както и на комуникационно-транспортните мрежи и съоръжения и на съоръженията и инсталациите за третиране на отпадъци.

**(3)** Несъществени отклонения от одобрения инвестиционен проект са всички отклонения извън посочените в *ал.2*.

**(4)** След издаване на разрешението за строеж изменения в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения по *ал.2, м.1, 2, 3 и 4* са недопустими.

**(5) 60 103** След издаване на разрешението за строеж изменения в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения по *ал.2, м.5, 6, 7 и 8* се допускат по искане на възложителя, придружено от нотариално заверено съгласие на заинтересуваните лица по *чл.149, ал.2*, въз основа на одобрен инвестиционен проект към издаденото разрешение за строеж. Тези изменения се отразяват със заповед за допълване на издаденото разрешение за строеж и се допускат преди реализирането им. Заповедта за допълване не подновява срока за започване, съответно за завършване на строежа.

**(6) 79** Измененията в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения по *ал.2, м.5 - 8* се одобряват при условията и по реда на *чл.145* в сроковете по *чл.144, ал.3*. Заповедта за допълване на разрешението за строеж по *ал.5* се издава едновременно с одобряване на измененията в инвестиционния проект.

**Чл.155.(1)** Оригиналът на разрешението за строеж се съхранява безсрочно в архива на общинската (районната) администрация.

**(2)** За обект на техническата инфраструктура по чл.148, ал.3 оригиналът на разрешението за строеж се съхранява от органа, който го е издал, като копия от разрешението за строеж се изпращат за съблюдаване и съхраняване в съответната общинска (районна) администрация.

**(3)** Към разрешението за строеж се прилага заверено копие от одобрения инвестиционен (екзекутивен) проект.

**Чл.156.б(1)бб** В 14-дневен срок от уведомяването им по реда на чл.149, ал.5 органите на Дирекцията за национален строителен контрол извършват служебна проверка за законосъобразност на издадените разрешения за строеж и заповедите за допълването им по чл.154, ал.5 заедно с одобрените инвестиционни проекти, както и разрешенията за строеж в случаите по чл.147, ал.1.

**(2)** Органите на Дирекцията за национален строителен контрол проверяват служебно съответствието на издадените разрешения за строеж и одобрените инвестиционни проекти, когато такива се изискват, с предвижданията на действащия подробен устройствен план.

**(3)бб пбз** Органите на Дирекцията за национален строителен контрол едновременно със служебната проверка по ал.1 извършват и проверка на оценката за съответствие на инвестиционния проект с изискванията на чл.142, ал.5, т.1, 2, 3, 4, 7, 8 и 9, отразена в комплексния доклад, съставен от консултанта.

**(4)пбз** Обстоятелствата по ал.1, 2 и 3 се установяват с констативен протокол, съставен от органите на Дирекцията за национален строителен контрол.

**(5)пбз** При констатиране на нарушение по ал.2 и 3, както и на други нарушения, водещи до незаконосъобразност на издадените строителни книжа, отразени в констативния протокол, съставен по ал.4, началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или оправомощено от него длъжностно лице отменя с мотивирана заповед разрешението за строеж или заповедта за допълване по чл.154, ал.5, заедно с одобрените инвестиционни проекти, с изключение на издадените и одобрени от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

**(6)пбз** Оспорването с жалба или протест за нищожност на издаденото разрешение за строеж след изтичане на сроковете по ал.1 и по чл.215, ал.4 не спира действието му.

**(7)пбз** Заповедите на началника на Дирекцията за национален строителен контрол по ал.5 могат да се обжалват по реда на чл.215.

**(8)пбз** Влезлите в сила разрешения за строеж не подлежат на отмяна.

**Чл.156а.в** След допускане/възлагане изработването на подробен устройствен план за изграждане на национален обект или на общински обект от първостепенно значение всички органи и лица извършват административно обслужване или съгласуване по този закон в срокове, една втора по-кратки от предвидените.

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

БСА

## ЧАСТ ТРЕТА

## СТРОИТЕЛСТВО

## Глава девета

НАЧАЛО НА СТРОИТЕЛСТВОТО  
И ВЗАИМООТНОШЕНИЯ  
В СТРОИТЕЛНИЯ ПРОЦЕС

## Раздел I

Откриване на строителна  
площадка и определяне  
на строителна линия и ниво

**Чл. 1566.** ~~73~~ **(1)** Преди откриването на строителната площадка и/или преди започването на дейностите по изграждане или премахване на строеж възложителят внася за одобряване в общината:

**1.** план за управление на строителните отпадъци в случаите, когато се изисква по *Закона за управление на отпадъците*;

**2.** план за безопасност и здраве.

**(2)** Планът по *aa.1, т.1* се одобрява при условията и по реда на *Закона за управление на отпадъците*.

**(3)** Планът по *aa.1, т.2* се одобрява от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице в 14-дневен срок от внасянето му.

**(4)** За строежи, разположени на територията на повече от една община, плановете по *aa.1* се одобряват от кметовете на съответните общини или от оправомощени от тях длъжностни лица за частта от строежа, която се изпълнява в териториалния обхват на съответната община.

**(5)** ~~90 103 113~~ За обектите, свързани с отбраната и сигурността на страната, планът по *aa.1, т.2* се одобрява от министъра на отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи, от председателя на Държавна агенция „НАЦИОНАЛНА СИГУРНОСТ“, от председателя на Държавна агенция „РАЗУЗНАВАНЕ“, от председателя на Държавна агенция „ТЕХНИЧЕСКИ ОПЕРАЦИИ“ или от началника на НАЦИОНАЛНАТА СЛУЖБА ЗА ОХРАНА в срока по *aa.3*.

**(6)** ~~90 103~~ Одобрените плановете по *aa.1* губят правно действие когато разрешението за строеж е загубило правно действие.

**(7)** ~~90~~ По искане на възложителя плановете по *aa.1* могат да бъдат одобрени от главния архитект на общината заедно с инвестиционния проект и вписани в разрешението за строеж. Те губят действието си при условията на *aa.6*.



**Чл.157.(1)Б** За начало на строежа съобразно издаденото разрешение за строеж се счита денят на съставяне на протокола за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво, а когато такъв не се изисква - датата на заверка на заповедната книга.

**(2)Б 16 27 30 43 75 79 90 103 113**

Откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво се извършва при влязло в сила разрешение за строеж и в присъствието на служители по *чл.223, ал.2* от лицето, упражняващо строителен надзор за обекта или от техническия ръководител за строежите по *чл.14, ал.2* от *Закона за Камарата на строителите*, а за специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната - от министъра на отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи, от председателя на Държавна агенция „НАЦИОНАЛНА СИГУРНОСТ“, от председателя на Държавна агенция „РАЗУЗНАВАНЕ“, от председателя на Държавна агенция „ТЕХНИЧЕСКИ ОПЕРАЦИИ“ или от началника на НАЦИОНАЛНАТА СЛУЖБА ЗА ОХРАНА или от упълномощени от тях лица. Откриването на строителна площадка и определянето на строителна линия и ниво, както и заверката на заповедната книга се извършват след представяне от възложителя на одобрен план за управление на строителните отпадъци, одобрен план за безопасност и здраве, договор за изпълнение на строежа със строител, който е вписан в Централния професионален регистър на строителя, с изключение на строежите по *чл.14, ал.2* от *Закона за Камарата на строителите*, както и договор за авторски надзор с проектанта.

**(3)** (отм. **Б**)

**(4)** За откриването на строителната площадка и определянето на строителната линия и нивото се съставя протокол с означение на регулационните и нивелетните реperi. В протокола се отразяват мерките за осигуряване на безопасни и здравословни условия на труд, безопасността на движението и опазването на съседните сгради, заварените сгради, мрежи и съоръжения в имота, които се запазват по време на строителството и след него, както и едроразмерната дървесна растителност, която не подлежи на премахване.

**(5)79 90** За съставяне на протокола по *ал.4* лицето, упражняващо строителен надзор, или техническият ръководител - за строежите по *чл.14, ал.2* от *Закона за Камарата на строителите*, подава искане в общинската администрация в 7-дневен срок преди датата за съставянето му.

**(6)79** Служителят по *чл.223, ал.2* е длъжен да се яви на определената в искането по *ал.5* дата, като неявяването му не препятства съставянето на протокола за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа.

**(7)Б 10 79** При липса на друга техническа възможност части от тротоари, свободни обществени площи, както и части от улични платна могат да се използват временно за строителни площадки при условия и по ред, определени с наредба на общинския съвет и с инвестиционния проект. Строителните площадки се оградят с временни огради по указание на общинската администрация (администрацията на района), поставят се информационни табели за разрешения строеж с данни за строителя, проектанта, лицето, упражняващо строителен надзор, и други.

**Чл.158.(1)Б** Протоколът за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво се съхранява безсрочно в архива на администрацията, която е издала разрешението за строеж. Препис от протокола се съхранява от възложителя или от лицето, упражняващо строителен надзор.

**(2)Б 16 30 66 70 75 90 103 113**

Лицето, упражняващо строителен надзор, или техническият ръководител за строежите по *чл.14, ал.2 от Закона за Камарата на строителите* в тридневен срок от съставянето на протокола по *ал.1*, а когато такъв не се изисква - преди започването на строежа, заверява заповедната книга на строежа и уведомява писмено в 7-дневен срок от заверката общината, специализираните контролни органи и регионалната дирекция за национален строителен контрол. В случаите, в които разрешението за строеж е издадено от областния управител или от министъра на регионалното развитие и благоустройството, заповедната книга се заверява от Дирекцията за национален строителен контрол. За специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, заповедната книга се заверява от длъжностни лица, определени от министъра на отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи, от председателя на Държавна агенция „Национална сигурност“, от председателя на Държавна агенция „Разузнаване“, от председателя на Държавна агенция „Технически операции“ или от началника на Националната служба за охрана.

**Чл.159.Б(1)В** При достигане на проектните нива изкоп, цокъл, корниз (стреха) и било за сгради (съответно при ниво изкоп, преди засипване на новоизградени или преустроени подземни проводни и съоръжения и за заснемане в специализираните карти и регистри, проектна нивелета с възстановена или изпълнена настилка) лицето, упражняващо строителен надзор, или техническият ръководител на строежите по *чл.14, ал.2 от Закона за Камарата на строителите* е длъжен, преди да разреши изпълнението на следващите ги строителни и монтажни работи, да извърши проверка и да установи съответствието на строежа с одобрените инвестиционни проекти, разрешението за строеж и протокола за определяне на строителна линия и ниво, като при ниво изкоп е задължително присъствието на извършилия геоложкото проучване инженер-геолог и проектанта на конструктивната част.

**(2)В** Лицето, упражняващо строителен надзор, или техническият ръководител на строежите по *чл.14, ал.2 от Закона за Камарата на строителите* отразява резултата от извършената проверка при достигане на контролираните нива в протокола за определяне на строителна линия и ниво, включително отбелязва, че подземните проводни и съоръжения преди засипването им са отразени в специализираните карти и регистри, и в тридневен срок изпраща заверено копие от протокола в общината (района).



**(3)** В тридневен срок от завършването на строителните и монтажните работи по фундаментите на строежа по искане на лицето, упражняващо строителен надзор, или на техническия ръководител за строежите по чл. 14, ал. 2 от Закона за Камарата на строителите длъжностно лице от общинската (районната) администрация извършва проверка за установяване съответствието на строежа с издадените строителни книжа и за това, че подробният устройствен план е приложен по отношение на застрояването.

**(4)** В случай че при проверката на достигнатите проектни нива се установят съществени отклонения от строителните книжа, лицето, упражняващо строителен надзор, спира строителството със заповед, която вписва в заповедната книга на строежа, и съставя протокол за установените отклонения, който в тридневен срок изпраща в регионалната дирекция за национален строителен контрол.

**(5)** За специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, действията по ал. 1 - 4 се извършват от лица, определени от министъра на отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи, от председателя на Държавна агенция „Национална сигурност“, от председателя на Държавна агенция „Разузнаване“, от председателя на Държавна агенция „Технически операции“ или от началника на Националната служба за охрана.



**ИЗДАТЕЛСТВО  
ЗА ТЕРИТОРИАЛНО УСТРОЙСТВО  
И СТРОИТЕЛСТВО**



## Раздел II

### Участници в строителството и взаимоотношенията между тях

**Чл. 160. В(1)** Участници в процеса на строителството са възложителят, строителят, проектантът, консултантът, физическото лице, упражняващо технически контрол за част „Конструктивна“, техническият ръководител и доставчикът на машини, съоръжения и технологично оборудване.

**(2)** Взаимоотношенията между участниците в строителството се уреждат с писмени договори.

**(3)** За осигуряване нормалното функциониране и ползване на завършените строителни обекти и отстраняване на скритите дефекти след приемането им и въвеждане в експлоатация (ползване) с *наредба* на министъра на регионалното развитие и благоустройството се определят минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти.

**(4)** Гаранционните срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти се определят с договора между възложителя и изпълнителя за съответния строителен обект. Те не могат да бъдат по-малки от минималните срокове, определени с *наредбата* по ал. 3.

**(5)** Гаранционните срокове текат от деня на въвеждане на строителния обект в експлоатация.

**Чл. 161. (1) В(1)** Възложител е собственикът на имота, лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот, и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон. Възложителят или упълномощено от него лице осигурява всичко необходимо за започване на строителството.

**(2)** (отм. **В**)

**(3)** (**Б**, отм. **Б**)



**(4) 60** Възложителят носи отговорност за:

**1.** осигуряване на необходимите документи по *чл.142, ал.5, т.7 и 8* и предоставянето им на проектанта и на лицето, извършващо оценка за съответствие на инвестиционния проект, за отразяване в комплексния доклад за оценка на съответствието, с изключение на случаите, в които с договор тези задължения са възложени на консултанта;

**2.** започване на строеж със сключен договор за строителен надзор, когато такъв се изисква;

**3.** започване на строеж със сключен договор за строителство, когато такъв се изисква;

**4.** започване на строеж с договор за строителство със строител, който е регистриран по *чл.3, ал.2* от *Закона за Камарата на строителите* за съответната група и категория строеж, в случаите, когато регистрацията е задължителна;

**5. 79** започване на строеж със сключен договор за авторски надзор на обекта.

**Чл.162.В(1)** Проектант е физическо или юридическо лице, включващо в състава си физически лица, притежаващи необходимата проектантска правоспособност.

**(2) 60 90** Авторският надзор по време на строителството се осъществява от проектанта при условията и по реда, определени с *наредбата* по *чл.169, ал.4*, и въз основа на договор с възложителя. Авторският надзор по всички части е задължителен за всички строежи от първа до пета категория включително.

**(3)** Предписанията на проектанта, свързани с авторското му право, за точното спазване на изработения от него инвестиционен проект се вписват в заповедната книга и са задължителни за останалите участници в строителството.

**(4) 16 60 76 103** Проектантът носи отговорност за проектирането на строежа в съответствие с предвиджанията на подробния устройствен план, изискванията на *чл.169, ал.1 и 3*, както и с изискванията за осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд. Проектантът предвижда в инвестиционния проект строителни продукти с характеристики, чиито показатели отговарят на националните изисквания за влягане на строителните продукти в строежите съгласно *наредбата*, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството на основание *чл.9, ал.2, т.5* от *Закона за техническите изисквания към продуктите*.

**(5) 60** В изпълнение на задълженията си проектантът има право на свободен достъп до строежа, строителните книжа, заповедната книга и актовете и протоколите, съставени по време на строителството.

**(6) 60** Проектантът носи отговорност за всички свои действия при упражняване на авторския надзор по време на строителството.

**(7) (76, отм. 79)**

**(8) (76, отм. 79)**

**Чл.163.В(1)** Строителят е физическо или юридическо лице, включващо в състава си физически лица, притежаващи необходимата техническа правоспособност, което по писмен договор с възложителя изпълнява строежа в съответствие с издадените строителни книжа.

**(2)** Строителят носи отговорност за:

**1. 60 76** изпълнението на строежа в съответствие с издадените строителни книжа и с изискванията на *чл.169, ал.1 и 3*, както и с правилата за изпълнение на строителните и монтажните работи и на мерките за опазване на живота и здравето на хората на строителната площадка;



**2.60 76** изпълнението на строителните и монтажните работи с материали, изделия, продукти и други в съответствие с основните изисквания към строежите, както и за спазване на технологичните изисквания за влагането им;

**3.60** своевременното съставяне на актовете и протоколите по време на строителството, удостоверяващи обстоятелствата по *м.1* и *2*;

**4.60** съхраняването на екзекутивната документация и нейното изработване, когато от възложителя с договор не е възложено на друг участник в строителството, както и за съхраняването на другата техническа документация по изпълнението на строежа;

**5.60** съхраняването и предоставянето при поискване от останалите участници в строителството или от контролен орган на строителните книжа, заповедната книга на строежа по *чл.170*, *ал.3* и актовете и протоколите, съставени по време на строителството;

**6.60** изпълнението на строежи, съответстващи на направената регистрация по *чл.3*, *ал.2* от *Закона за Камарата на строителите* за съответната група и категория строежи, в случаите, когато тя е задължителна.

**(3)** Строителят носи имуществена отговорност за причинени щети и пропуснати ползи от свои виновни действия или бездействия.

**(4)** Строителят може да възложи на подизпълнител извършването на отделни видове строителни и монтажни работи или на части (етапи) от строежа.

**Чл.163а.в(1)27** Строителят е длъжен да назначи по трудов договор технически правоспособни лица, които да извършват техническо ръководство на строежите.

**(2)27** Технически правоспособни са лицата, получили дипломи от акредитирано висше училище с квалификация „строителен инженер“, „инженер“ или „архитект“, както и лицата със средно образование с четиригодишен курс на обучение и придобита професионална квалификация в областите „Архитектура и строителство“ и „Техника“.

**(3)27** Извън случаите по *ал.2* техническа правоспособност може да бъде призната на чуждестранно лице при условията на взаимност, установени за всеки конкретен случай, когато притежава диплома, легализирана по съответния ред, и когато отговаря на изискванията на този закон.

**(4)27 60 76 90** Техническият ръководител е строителен инженер, архитект или строителен техник, който ръководи строителните работи и осигурява изпълнение на отговорностите по *чл.163*, *ал.2*, *м.1 - 5*, а за строежите по *чл.14*, *ал.2* от *Закона за Камарата на строителите* - и отговорностите по *чл.168*, *ал.1* и по *чл.169б*, *ал.1*. Други технически правоспособни лица по *ал.2* могат да осъществяват специализирано техническо ръководство на отделни строителни и монтажни работи съобразно придобитата им специалност и образователно-квалификационна степен.

**(5)27** Когато строежът се изпълнява от възложителя, той е длъжен да осигури технически ръководител. В този случай техническият ръководител носи отговорност за спазването на изискванията на *чл.163*, *ал.2*.

### **Чл.164.** (отм.в)

**Чл.165.в** Възложителят може да възложи доставката и монтажа на технологичното и инсталационното съоръжаване на строежа на доставчик. Доставчикът е отговорен за качествено и срочно изпълнение на доставката и монтажа, както и за свързаните с това приемни изпитвания.



(Раздел III „Строителен надзор“  
отм. Б)

**Чл.166.Б(1)** Консултантът въз основа на писмен договор с възложителя:

**1.** извършва оценяване на съответствието на инвестиционните проекти и/или упражнява строителен надзор;

**2. 73 73** извършва проверка и контрол на доставените и влагани в строежа строителни продукти, с които се осигурява изпълнението на основните изисквания към строежите в съответствие с изискванията на *наредбата по чл.9, ал.2, т.5 от Закона за техническите изисквания към продуктите* при упражняване на дейностите по *т.1*;

**3. 60 73** може да изпълнява прединвестиционни проучвания, подготовка на проектантския процес и координация на строителния процес до въвеждането на строежа в експлоатация, включително контрол на количествата, качеството и съответствието на изпълняваните строителни и монтажни работи с договорите за изпълнение на строителството, както и други дейности - предмет на договори.

**(2) 60 66 70 73 103** Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или оправомощено от него длъжностно лице издава удостоверения за упражняване на дейностите по *ал.1, т.1* при условия и по ред, определени с *наредба (БЧГА 20 2)* на министъра на регионалното развитие и благоустройството. Издадените удостоверения се публикуват в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл.5а*.

**(3) 103** Консултантът не може да сключва договор за строителен надзор за строежи, за които той или наетите от него по трудово или друго правоотношение физически лица са строители и/или доставчици на машини, съоръжения, технологично оборудване, както и свързаните с тях лица по смисъла на *Търговския закон*.

**(4) 103** Консултантът не може да сключва договор за оценяване съответствието на проекта за строежи, за които той или наетите от него по трудово или друго правоотношение физически лица са проектанти и/или строители, и/или доставчици на машини, съоръжения, технологично оборудване, както и свързаните с тях лица по смисъла на *Търговския закон*.

**(5) 103** Консултантът не може да сключва договор за изпитвания в лаборатории на строителя или на свързани с него лица, когато упражнява строителен надзор на строеж, изпълняван от същия строител.

**(6) 60 60 103** За издаване на удостоверение по *ал.1* се заплаща такса по тарифа, приета от Министерския съвет.

**(7) 43** Дейностите като консултант по *ал.1* могат да се извършват и от лица, представили копие от документ, удостоверяващ правото да извършват такава дейност, издаден от компетентен орган на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

**(8) 60** За обекти - недвижими културни ценности, консултантската дейност се извършва с участието на лица, включени в регистъра по *чл.165* от *Закона за културното наследство*.

**Чл.167.Б(1) 60** Удостоверение за извършване на дейностите по *чл.166, ал.1, т.1* се издава на лице, което е търговец по смисъла на *Търговския закон* или е регистрирано в търговски или друг публичен регистър в държава - членка на Европейския съюз, или в друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство и отговаря на следните изисквания:

**1.** не се намира в производство за обявяване в несъстоятелност;





**3. 60 63 70** списък на правоспособните физически лица, включително координатор по безопасност и здраве, чрез които се осъществяват дейностите по оценяване съответствието на проектите и/или строителен надзор на строежите, с доказателства за професионалния им опит и за 5-годишния стаж, както и други индивидуални документи, удостоверяващи техните технически компетентности и способности за упражняване на дейностите по *чл. 166, ал. 1, т. 1*, включително преминато обучение по програми, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството съвместно с компетентните министри;

**4.** доказателства за професионалния опит и за 5-годишния стаж на членовете на органите на управление на юридическото лице или едноличния търговец;

**5. 60 103** декларации на членовете на органите на управление на юридическото лице или едноличния търговец, както и на физическите лица, чрез които ще упражняват дейностите по *чл. 166, ал. 1, т. 1*, че не са допуснали или извършили повече от две нарушения по този закон и нормативните актове по прилагането му през последните три години преди подаване на заявление за вписване в регистъра;

**6.** (отм. **83**)

**7. 60 63 72 79** удостоверения от браншови организации за компетентността на специалистите от съответния регистър на правоспособните лица, включително удостоверения за проектантска правоспособност, удостоверения за технически контрол по част „Конструктивна“, удостоверение за вписване в регистъра по *чл. 44, ал. 5* от *Закона за енергийната ефективност* и други, изисквани със закон.

**(3) 103** В едномесечен срок преди изтичането на срока по *ал. 2* регистрираните лица могат да подадат писмено заявление до органа по регистрирането за продължаване на удостоверението за нов срок от 5 години. Към заявлението се прилага декларация, че не са настъпили промени в основанията за издаване на удостоверението по *чл. 166, ал. 2*.

**(4) 103** В едномесечен срок преди изтичането на срока по *ал. 3* регистрираните лица могат да подадат писмено заявление до органа по регистрирането за нова регистрация, придружено от документите по *ал. 2*.

**(5) 80 81 103** Дирекцията за национален строителен контрол изисква по служебен път информация за наличие или липса на задължения по *чл. 87, ал. 11* от *Данъчно-осигурителния процесуален кодекс* за съответния търговец.

**(6) 83 103** За издаване на удостоверение за извършване на дейностите по *чл. 166, ал. 1, т. 1* Дирекцията за национален строителен контрол изисква по служебен път документ за признаване на придобито висше образование в чуждестранни висши училища, издаван от Националния център за информация и документация.

**(7) 60 80 83 103** Удостоверението за вписване в регистъра или отказът се издава в едномесечен срок от подаване на заявлението.

**(8) 60 80 83 103** Отказът за вписване в регистъра се съобщава писмено на заявителя и може да се обжалва по реда на *Административнопроцесуалния кодекс*.

**(9) 60 80 83 103** Действието на удостоверението се прекратява преди изтичането на срока, за който е издадено, по искане на вписаното в регистъра лице при представяне на доказателства, че няма неприключили договори за дейностите по удостоверението, както и при прекратяване на юридическото лице или предприятието на едноличния търговец или при:





**1.76 103** влезли в сила две наказателни постановления за срок три години, с които са наложени имуществени санкции на юридическото лице или на едноличния търговец по този закон или нормативните актове по прилагането му;

**2.103** влезли в сила две наказателни постановления за срок една година на физическите лица, които упражняват дейностите от и за сметка на вписаното в регистъра юридическо лице или едноличен търговец;

**3.** отпадане на някои от основанията, послужили за издаване на удостоверението.

**(8)** (**60**, отм. **76 80 83**)

**Чл.168.(1)Б** Лицето, упражняващо строителен надзор, носи отговорност за:

**1.** законосъобразно започване на строежа;

**2.60** осъществяване на контрол относно пълнота и правилно съставяне на актовете и протоколите по време на строителството;

**3.60 76** спиране на строежи, които се изпълняват при условията на *чл.224, ал.1* и *чл.225, ал.2* и в нарушение на изискванията на *чл.169, ал.1* и *3*;

**4.Б 10 60** осъществяване на контрол относно спазване на изискванията за здравословни и безопасни условия на труд в строителството;

**5.** недопускане на увреждане на трети лица и имоти вследствие на строителството.

**6. (Б**, отм. **60**)

**7. (Б**, отм. **60**)

**8. (Б**, отм. **60**)

**(2)Б 90** Строителният надзор се упражнява от консултант за строежите от първа до пета категория, с изключение на обектите по *чл.14, ал.2* от *Закона за Калпурата на строителите*.

**(3)Б 66 70** Лицето, упражняващо строителен надзор, подписва всички актове и протоколи по време на строителството, необходими за оценка на строежите, относно изискванията за безопасност и за законосъобразно изпълнение, съгласно *наредба* на министъра на регионалното развитие и благоустройството за актовете и протоколите, съставяни по време на строителството.

**(4)Б** Предписанията и заповедите на лицето, упражняващо строителен надзор, вписани в заповедната книга, са задължителни за строителя, предприемача и техническия ръководител на строежа. Възражения срещу предписанията на лицето, упражняващо строителния надзор, могат да се правят в 3-дневен срок пред органите на Дирекцията за национален строителен контрол, като до произнасянето им строителството се спира. След проверка органите на Дирекцията за национален строителен контрол издават задължителни указания.

**(5)Б** При нарушаване на техническите правила и нормативи лицето, упражняващо строителен надзор, е длъжно да уведоми регионалната дирекция за национален строителен контрол в 3-дневен срок от установяване на нарушението.

**(6)Б 103** След приключване на строително-монтажните работи лицето, упражняващо строителен надзор, изготвя окончателен доклад до възложителя. Окончателният доклад трябва да бъде съставен и подпечатан от лицето, упражняващо строителен надзор, и подписан от управителя на фирмата консултант и от всички квалифицирани специалисти, определени за надзор на строежа по съответните части. Докладът задължително съдържа оценка за изпълнението на следните условия:

**1.** законосъобразно започване и изпълнение на строежа съобразно одобрените проекти и условията на издаденото разрешение за строеж, подробно описание и съответствие на предвиденото с подробния устройствен план застрояване;

**2.** пълнота и правилно съставяне на актовете и протоколите по време на строителството;

**3.** свързване на вътрешните инсталации и уредби на строежа с мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура;

**4.** изпълнение на строежа съобразно изискванията на *чл.169, ал.1 и 3*;

**5.** съответствие на вложените строителни продукти с изискванията на *чл.169а, ал.1*;

**6.** причинени и отстранени щети, нанесени на възложителя и на другите участници в строителството вследствие от неспазване на техническите правила и нормативи и одобрените проекти, или увреждания на трети лица и имоти вследствие на строителството;

**7.** годност на строежа за въвеждане в експлоатация;

**8.** изпълнение на строежа в съответствие с други специфични изисквания към определени видове строежи съгласно нормативен акт, ако за него има такива;

**9.** изпълнение на строежа в съответствие с изискванията на влезли в сила административни актове, които в зависимост от вида и големината на строежа са необходимо условие за разрешаване на строителството по *Закона за опазване на околната среда, Закона за биологичното разнообразие, Закона за културното наследство* или друг специален закон, както и отразяване на мерките и условията от тези актове в проекта;

**10.** изпълнение на строежа в съответствие с изискванията за селективно разделяне на отпадъците, образувани по време на строителните и монтажните работи, и дейностите по разрушаване с цел осигуряване на последващото им оползотворяване, включително рециклиране и постигане на съответните количествени цели за оползотворяване и рециклиране.

**(7)Б** Лицата, които упражняват строителен надзор, носят отговорност за щети, които са нанесли на възложителя и на другите участници в строителството, и солидарна отговорност със строителя за щети, причинени от неспазване на техническите правила и нормативи и одобрените проекти. Отговорността по договора за строителен надзор е със срокове не по-малки от гаранционните срокове в строителството.

### Раздел III

#### Изисквания към строежите

##### Б

**Чл.169.Б(1)В** Строежите се проектират, изпълняват и поддържат в съответствие с основните изисквания към строежите, определени в *приложение I на Регламент (ЕС) №305/2011* на Европейския парламент и на Съвета от 9 март 2011 г. *за определяне на хармонизирани условия за предлагането на пазара на строителни продукти* и за отмяна на *Директива 89/106/ЕИО* на Съвета (ОВ, L 88/5 от 4 април 2011 г.), за:

**1.** механично съпротивление и устойчивост;

**2.** безопасност в случай на пожар;

**3.** хигиена, здраве и околна среда;

**4.** достъпност и безопасност при експлоатация;

**5.** защита от шум;

**6.** икономия на енергия и топлосъхранение;





**7.** устойчиво използване на природните ресурси.

**(2)** **(29 66 70, отм. 76)**

**(3)** Строежите се проектират, изпълняват и поддържат в съответствие с изискванията на нормативните актове за:

**1.69** опазване на защитените зони, на защитените територии и на другите защитени обекти и на недвижимите културни ценности;

**2.73** намаляване на риска от бедствия;

**3.** физическа защита на строежите.

**(4)** **(60 66 70 76 78)** Министерът на регионалното развитие и благоустройството самостоятелно или съвместно с компетентните министри издава *наредби* за определяне на изискванията за проектирането, изпълнението, контрола и въвеждането в експлоатация на строежите, за дълготрайността на строителните конструкции, устойчивостта на земната основа, изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания, и изискванията за безопасност на строежите при отчитане влиянието на географските, климатичните и сеизмичните въздействия в съответствие с изискванията по *aa.1* и *aa.3, т.1, 2* и *3.*

**(5)** **(35 42, отм. 51)**

**(6)** **(29 76)** Органите на изпълнителната власт ежегодно разработват програми с мерки за привеждане на урбанизираната територия и на съществуващи отделни сгради и съоръжения в нея в съответствие с изискванията за достъпна среда и предвиждат средства за тяхното реализиране. Министерският съвет и общинските съвети приемат програмите и осъществяват контрол по изпълнението им.

**Чл.169а.23(1)76** В строежите се влагат само строителни продукти, които осигуряват изпълнението на основните изисквания към строежите по *чл.169, aa.1* и отговарят на изискванията, определени със *Закона за техническите изисквания към продуктите, и с наредбата* по *чл.9, aa.2, т.5* от същия закон.

**(2)** **(66 70, отм. 76)**

**(3)** (отм. **76**)

**(4)** (отм. **76**)

**(5)** **(70, отм. 76)**

**(6)** **(66 70, отм. 76)**

**Чл.169б.23(1)** Контролът на строителните продукти по *чл.169а, aa.1* се осъществява от консултанта при извършване на оценката на съответствието на инвестиционните проекти и при упражняване на строителен надзор.

**(2)** Административният контрол на строителните продукти по *чл.169а, aa.1* при проектирането и строителството се осъществява от органите по *чл.220 - 223.*

**Чл.170.(1)Б** Всички обстоятелства, свързани със строежа, като предаване и приемане на строителната площадка, строителни и монтажни работи, подлежащи на закриване, междинни и заключителни актове за приемане и предаване на строителни и монтажни работи и други, се документират от представителите на страните по сключените договори.

**(2)Б** При отказ или при неявяване да се състави съвместен акт заинтересуваната страна отправя писмена покана до другата или другите страни за съставяне на акта. Ако представител на поканената страна не се яви до 24 часа след определения в поканата срок, страната се замества от органа, издал разрешението за строеж, или от упълномощено от него длъжностно лице.



**(3)** Всички предписания, свързани с изпълнението на строежа, издадени от оправомощените за това лица и специализираните контролни органи, се вписват в заповедната книга на строежа, която се съхранява на строежа.

## Глава десета

### ЗАСТРАХОВАНЕ В ПРОЕКТИРАНЕТО И СТРОИТЕЛСТВОТО

**Чл.171.В(1)** Проектантът, лицето, упражняващо технически контрол по част „Конструктивна“, консултантът, строителят и лицето, упражняващо строителен надзор, застраховат професионалната си отговорност за вреди, причинени на други участници в строителството и/или на трети лица, вследствие на неправомерни действия или бездействия при или по повод изпълнение на задълженията им.

**(2)** Условието и редът за задължително застраховане на лицата по *ал.1*, включително застрахователното покритие, изключените рискове, минималните застрахователни суми и премии, се определят с *наредба* (**БСА** 04 3) на Министерския съвет.

**Чл.171а.В(1)** Изискването за застраховка за професионална отговорност на лицата по *чл.171, ал.1* не се прилага за лице от държава - членка на Европейския съюз, или от друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, което се установява на територията на Република България и е предоставило еквивалентна застраховка за професионална отговорност или гаранция в друга държава - членка на Европейския съюз, или в страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

**(2)** В случаите по *ал.1*, когато предоставената застраховка или гаранция покрива само частично рисковете, държавните органи или възложителят могат да изискват допълнителна застраховка или гаранция, която да обхване непокритите рискове, в съответствие с *чл.173, ал.2* и *чл.174, ал.1* и при спазване изискванията на *чл.27, ал.3* от *Закона за дейностите по предоставяне на услуги*.

**Чл.172.В(1)** Застраховките по *чл.171* се сключват за срок една година и покриват отговорността на застрахования по писмени претенции, предявени в срока на действие на застрахователния договор, за:

**1.** неправомерни действия или бездействия на застрахования при или по повод изпълнение на неговите задължения, извършени в срока на договора;

**2.** неправомерни действия или бездействия на застрахования при или по повод изпълнение на неговите задължения, извършени в периода от ретроактивната дата до сключването на договора; в този случай застрахователят не отговаря за вреди, настъпили преди сключването на застрахователния договор.

**(2)** Ретроактивна дата по смисъла на *ал.1* е датата на започване на дейност от лице по *чл.171*. За лицата, които са упражнявали дейност повече от 5 години, ретроактивната дата е 5 години преди сключването на застрахователния договор.

**(3)** Застрахователният договор се сключва от лицата по *чл.171* в 15-дневен срок от започване на професионалната им дейност.

**(4)** Застраховката се подновява ежегодно без прекъсване, докато лицето упражнява съответната дейност.



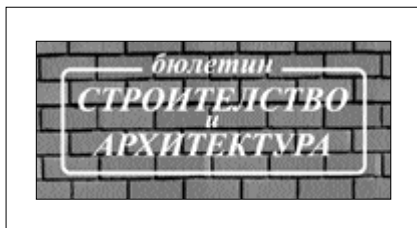
**(5)** При прекратяване на дейността, подлежаща на задължително застраховане, лицето по *чл.171* е длъжно да сключи допълнителна застраховка, покриваща период 5 години, следващ прекратяването на дейността, в случай че вредоносното действие е извършено след ретроактивната дата по *ал.2*.

**Чл.173.Б(1)** С договорите между участниците в строителството може да се уговаря отделна застраховка за обезпечаване на отговорностите им за конкретен обект.

**(2)** Възложителят може да изиска от изпълнителя сключването на допълнителна застраховка, покриваща материални вреди върху строежа, материалите, строителната механизация и оборудването на строителната площадка, настъпили през срока на строителството, ако те са заплатени от възложителя или са негова собственост.

**Чл.174.Б(1)** Държавните органи и възложителят могат да изискват от лицата по *чл.171* доказателства за наличието и валидността на застрахователен договор (копия от застрахователни полици и платежни документи за платени застрахователни премии). Тези документи се представят в 7-дневен срок от писменото им поискване.

**(2)** В случай че възложителят констатира неизпълнение на задължението за сключване и поддържане на застраховка от лицата по *чл.171*, той може да спре всички плащания, които им дължи.



## Глава единадесета

### ЗАВЪРШВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО. РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ

**Чл.175.Б(1)** След фактическото завършване на строежа се изготвя екзекутивна документация, отразяваща несъществените отклонения от съгласуваните проекти от изпълнителя или от лице, определено от възложителя.

**(2)** ~~79~~ ~~79~~ Екзекутивната документация съдържа пълен комплект чертежи за действително извършените строителни и монтажни работи. Тя се заверява от възложителя, проектанта, строителя, лицето, упражнило авторски надзор, от физическото лице, упражняващо технически контрол за част „Конструктивна“, и от лицето, извършило строителния надзор. Предаването се удостоверява с печат на съответната администрация, положен върху всички графични и текстови материали. Екзекутивната документация е неразделна част от издадените строителни книжа.

**(3)** При установени съществени отклонения от издадените строителни книжа органът, одобрил проектите, е длъжен:

**1.** ~~60~~ да предприеме действията по *чл.223, ал.2, т.1* за строежите от четвърта, пета и шеста категория;

**2.** ~~60~~ да уведоми органите на Дирекцията за национален строителен контрол - за строежите от първа, втора и трета категория.

**(4)** Когато строежът е изпълнен в съответствие с одобрените инвестиционни проекти, не се предава екзекутивна документация.

**(5)** ~~63~~ Цялата екзекутивна документация се представя за безсрочно съхраняване на органа, издал разрешението за строеж, а в необходимия обем - и на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

**Чл.176.(1)БЗ** След завършване на строежа възложителят, проектантът, строителят и лицето, упражняващо строителен надзор, съставят констативен акт, с който удостоверяват, че строежът е изпълнен съобразно одобрените инвестиционни проекти, заверената екзекутивна документация, изискванията към строежите по *чл.169, ал.1 и 3* и условията на сключения договор. Към този акт се прилагат и протоколите за успешно проведени единични изпитвания на машините и съоръженията. С този акт се извършва и предаването на строежа от строителя на възложителя.

**(2)** За строежите на обекти с производствено и друго специфично предназначение, в зависимост от уговореното в договора, завършването на строителството се доказва допълнително с извършване на успешни приемни изпитвания.

**(3)** Когато строителството се извършва от няколко строители, всеки от тях е задължен да извърши изпитванията на своята част от строежа след приключване на строителството ѝ.

**(4)Б** В случаите, когато изпитванията не са успешни, строителството не се счита за завършено и възложителят има правата по *чл.265* от *Закона за задълженията и договорите*.

**(5)** Ако отделни части от строежа могат да се използват самостоятелно, с договора за строителство може да се предвиди, че изпитванията на тези части от строежа се извършват преди завършване на цялостното му изграждане.

**Чл.176а.ЗЗ(1)ЗЗ** След завършване на нов строеж, както и след реконструкция, основно обновяване, основен ремонт или преустройство на съществуващ строеж, се съставя технически паспорт на строежа. Не се съставят технически паспорти за строежите по *глава трета, разгле VII и VIII*.

**(2)** В техническия паспорт на строежа се определят сроковете за извършване на основните и текущите ремонти на строежа и се съдържат данни за всички издадени сертификати на строежа, изискващи се от други нормативни актове.

**(3)** В техническия паспорт на строежа се посочват всички извършени реконструкции, основни ремонти и преустройства, съответствието на характеристиките на строежа с изискванията на действащите нормативни актове и документи и необходимите мерки за тяхното подобряване.

**(4)** Техническият паспорт на строежа се съставя в два оригинални екземпляра - по един за възложителя и за органа, издал разрешението за строеж, а когато разрешението за строеж е издадено от орган по *чл.5, ал.7*, екземпляр от техническия паспорт на строежа се предава и на органа по *чл.5, ал.5*. Възложителят предоставя заверено копие от техническия паспорт на строежа на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

**(5)ПЗ** Органите по *чл.5, ал.5 и 7* поддържат архив на издадените технически паспорти и ги публикуват в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл.5а*.

**(6)ЗЗ 70** Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава *наредба (ЗКА22Н 11)*, с която се определят обхватът и съдържанието на техническите паспорти, както и редът за тяхното съставяне, предоставяне, регистриране и съхраняване.

**(7)ЗЗ** Сроковете за съставяне на техническите паспорти за отделните категории съществуващи строежи, в т.ч. държавна и общинска собственост, се определят в *наредбата* по *ал.6*.

**Чл. 176б. БЗ(1) 60** Техническият паспорт на нов строеж се съставя от лицето, упражняващо строителен надзор, или от техническия ръководител - за строежите по чл. 14, ал. 2 от Закона за Камарата на строителите, преди въвеждането му в експлоатация от компетентния орган.

**(2) 60** Техническият паспорт на съществуващ строеж се съставя след обследване на строежа за установяване на характеристиките му, свързани с изискванията на чл. 169, ал. 1 и 3, от лицата, извършили обследването.

**(3) 60 76** В техническия паспорт на строежа в сроковете по *наредбата* по чл. 176а, ал. 6 се вписват задължителните строителни и монтажни работи за привеждане на строежите в съответствие с изискванията на чл. 169, ал. 1 и 3.

**Чл. 176в. БЗ(1) 60** Обследването на строежите се извършва от консултант, получил удостоверение по реда на *наредбата* по чл. 166, ал. 2 (**БСА 20 2**), или от проектант от различни специалности с пълна проектантска правоспособност.

**(2) 60** Когато обследването се извършва от консултант, в състава му се включват физически лица, упражняващи технически контрол по част „Конструктивна“, които отговарят на изискванията на чл. 142, ал. 10.

**(3) 60 76** Когато обследването се извършва от проектант, в състава им се включват физически лица, упражняващи технически контрол по част „Конструктивна“, които отговарят на изискванията на чл. 142, ал. 10, както и проектант от различни специалности с пълна проектантска правоспособност, за оценка на останалите характеристики на строежите по чл. 169, ал. 1 и 3.

**(4)** Обследването за енергийна ефективност е част от общото обследване на строежите и се извършва от физически или юридически лица, които отговарят на изискванията, определени в Закона за енергийната ефективност.

**(5)** Редът за извършване на обследването на строежите се определя с *наредбата* по чл. 176а, ал. 6 (**БСА 22 11**).

### Чл. 177. Б(1) 18 60 71 76 91 105

След завършването на строежа и приключване на приемните изпитвания, когато те са необходими, възложителят подава заявление пред органа по ал. 2 или 3 за въвеждане на обекта в експлоатация, като представя окончателния доклад по чл. 168, ал. 6, договорите с експлоатационните дружества за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура, технически паспорт и сертификат за енергийни характеристики на нова сграда и посочва идентификатор на обекта на кадастъра, подлежащ на въвеждане в експлоатация. За строежите по чл. 32, ал. 1, т. 1, букви „б“ и „ж“ от Закона за кадастъра и имотния регистър, които създават зони на ограничения, възложителят представя удостоверение от Агенцията по геодезия, картография и кадастър, че са нанесени в специализираните карти и регистри по чл. 32 от Закона за кадастъра и имотния регистър. В случаите по чл. 151, ал. 1, т. 10 след монтирането на инсталациите регистрирането им се извършва пред органите за технически надзор.



**ИЗДАТЕЛСТВО  
ЗА ТЕРИТОРИАЛНО УСТРОЙСТВО  
И СТРОИТЕЛСТВО**



**(2)** **66 70 103** Строежите от първа, втора и трета категория се въвеждат в експлоатация въз основа на разрешение за ползване, издадено от органите на ДИРЕКЦИЯТА ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ, при условия и по ред, определени в *наредбата* (**БСА 20 2**) на министъра на регионалното развитие и благоустройството. Разрешенията за ползване се публикуват в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл. 5а*.

**(3)** **60 79 103** Строежите от четвърта и пета категория се въвеждат в експлоатация въз основа на удостоверение за въвеждане в експлоатация от органа, издал разрешението за строеж, при условия и по ред, определени в *наредбата* по *ал. 2*. Удостоверението се издава в 7-дневен срок от постъпване на заявлението по *ал. 1* след проверка на комплектоваността на документите и регистриране въвеждането на строежа в експлоатация, като по преценка на органа може да се извърши и проверка на място. Удостоверенията за въвеждане в експлоатация се публикуват в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл. 5а*.

**(4)** **60 103** За въвеждането в експлоатация на строежи и/или съоръжения с повишена опасност се изисква положително становище от органите за технически надзор. За строежите от първа, втора и трета категория становището се предоставя служебно чрез участие на органите за технически надзор в състава на комисиите съгласно *наредбата* по *ал. 2*. За строежите от четвърта и пета категория становището се предоставя от органите за технически надзор служебно на органа по *ал. 3* в 5-дневен срок от получаване на искането за становище.

**(5)** Свързването на вътрешните инсталации и уредби на строежа с общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура се извършва въз основа на договор със съответните експлоатационни дружества.

**(6)** **60 79 103 113** За специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, разрешението за ползване на строежа се издава от министъра на отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи, от председателя на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „НАЦИОНАЛНА СИГУРНОСТ“, от председателя на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „РАЗУЗНАВАНЕ“, от председателя на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „ТЕХНИЧЕСКИ ОПЕРАЦИИ“ или от началника на НАЦИОНАЛНАТА СЛУЖБА ЗА ОХРАНА.

**(7)** (**31 60**, отм. **79**)

**Чл. 178.В(1)** Не се разрешава да се ползват строежи или части от тях, преди да са въведени в експлоатация от компетентния орган по *чл. 177*.

**(2)** **103** Не подлежат на въвеждане в експлоатация строежите от шеста категория и обектите по *чл. 147а*.

**(3)** Строежите не се въвеждат в експлоатация, когато:

**1.** **60 70 76** не са изпълнени в съответствие с одобрения инвестиционен проект, с изискванията на *чл. 169*, *ал. 1* и *3* и *чл. 169а*, *ал. 1*, и/или не са съставени технически паспорт и сертификат за проектни енергийни характеристики;

**2.** **29 60** не са извършени мероприятията, предвидени в част „Вертикална планировка“ и не е реализирано озеленяване по одобрения проект;

**3.** **60** не са премахнати съществуващи сгради и постройки, които не са включени в режима на застрояване, когато са предвидени за премахване в издадената виза за проектиране;

**4.** **60** не са завършени фасадите на сградите и проектите съобразно одобрения инвестиционен проект;



**5.16 60 103 107** (обявена за противоконституционна в частта „в териториите със средно и високо застрояване, както и“ с РКС 21№17) не са изпълнени мероприятията по изграждане на улици, пътища или алеи в териториите със средно и високо застрояване, както и в курортите, ваканционните селища, голф селищата, аквапарковете и в другите територии за рекреационни дейности, свързващи обекта с уличната или пътната мрежа и осигуряващи нормален достъп до съответния поземлен имот;

**6. (44 53 60, отм. 79)**

**7.53 60** не е издадено разрешение или регистрационен документ за дейности с отпадъци, когато такива се изискват по реда на *чл.67 и 78 от Закона за управление на отпадъците.*

**(4)** Не се разрешава строежи или части от тях да се ползват не по предназначението им или в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация.

**(5)60** При нарушения на *аа.1 и 4* на строежи от първа до трета категория началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице въз основа на съставен констативен акт забранява с мотивирана заповед ползването на строежите и разпорежда тяхното освобождаване, прекъсване на храненето им с електрическа и топлинна енергия, с вода, газ, телефон и други. Разпореждането е задължително за доставчиците и се изпълнява незабавно.

**(6)60** При нарушения на *аа.1 и 4* на строежи от четвърта и пета категория кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице въз основа на съставен констативен акт забранява с мотивирана заповед ползването на строежите и разпорежда тяхното освобождаване, прекъсване на храненето им с електрическа и топлинна енергия, с вода, газ, телефон и други. Разпореждането е задължително за доставчиците и се изпълнява незабавно.

**(7)80 60 75 103 113** При нарушения на *аа.1 и 4* в специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, министърът на отбраната, съответно министърът на вътрешните работи, председателят на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „НАЦИОНАЛНА СИГУРНОСТ“, председателят на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „РАЗУЗНАВАНЕ“, председателят на ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ „ТЕХНИЧЕСКИ ОПЕРАЦИИ“ или началникът на НАЦИОНАЛНАТА СЛУЖБА ЗА ОХРАНА, с мотивирана заповед забранява обитаването, съответно ползването на строежите, и разпорежда извършването на необходимите действия по привеждането им в съответствие с издаденото разрешение за ползване и другите строителни книжа.

**(8)60** След отстраняване на причините, които са предизвикали забраната, и след заплащане на дължимите глоби и такси въвеждането на строежите в експлоатация се разрешава или удостоверява от органите по *чл.177.*

**(9)103** Изграждането на улици, пътища или алеи по *аа.3, т.5* може да се извърши и за сметка на собствениците при условията и по реда, определени в *наредбата по чл.69, аа.2.*

**Чл.179. (Б, отм. 29)**

**Чл.179а. (2б, отм. 29)**

[www.arhstroibg.com](http://www.arhstroibg.com)



## ЧАСТ ЧЕТВЪРТА

РЕЖИМ И ОГРАНИЧЕНИЕ  
НА ВЕЩНИ ПРАВА.  
ОТЧУЖДАВАНЕ  
И ОБЕЗЩЕТАВАНЕ

## Глава дванадесета

УЧРЕДЯВАНЕ  
И ПРЕХВЪРЛЯНЕ  
НА ПРАВО НА СТРОЕЖ

**Чл.180.В** Правото на строеж в поземлен имот, се учредява в съответствие с влязъл в сила подробен устройствен план или виза за проектиране, издадена от главния архитект на общината (района) в предвидените от закона случаи.

**Чл.181.(1)** Правото на строеж на сграда или на част от нея може да бъде предмет на прехвърлителна сделка от момента на учредяването му до завършване на сградата в груб строеж.

**(2)В ПОЗ** След завършване на сградата в груб строеж, предмет на прехвърлителна сделка може да бъде построената сграда или самостоятелни части от нея.

**(3)ПОЗ** Завършването на сградата в груб строеж се констатира с протокол по *наредбата* по *чл.168, ал.3*, който се съставя от лицето, упражняващо строителен надзор, в присъствието на възложителя, строителя, проектанта и на служител по *чл.223, ал.2*.

**Чл.182.(1)В** Строежи в чужд урегулиран поземлен имот имат право да извършват лица, в полза на които е учредено право на строеж или право на надстрояване или пристрояване на заварена сграда, както и строежи под повърхността на земята.

**(2)В В ВЗ ВО** Строеж в чужд поземлен имот и строеж под повърхността на земята в чужд поземлен имот имат право да извършват лицата по *чл.83, ал.6* и лицата, в полза на които е издадена заповед по *чл.193, ал.3* и *4* или е учреден сервитут по *чл.64* и §26 от *преходните и заключителните разпоредби на Закона за енергетиката*. На същите се издава разрешение за строеж по *чл.148*.

**Чл.183.В(1)** В съсобствен урегулиран поземлен имот може да се извърши нов строеж, надстрояване или пристрояване от един или повече съсобственици въз основа на договор в нотариална форма с останалите собственици.

**(2)** Надстрояване или пристрояване на сграда - етажна собственост, се разрешава въз основа на договор за учредяване на право на надстрояване или пристрояване със собственика на урегулирания поземлен имот в нотариална форма и декларация-съгласие с нотариална заверка на подписите от всички собственици в етажната собственост.

**(3)** Когато държавата или общината е съсобственик на урегулиран поземлен имот, договорите по *ал.1* и *2* се сключват в писмена форма. Когато държавата или общината е собственик на имот в сграда - етажна собственост, съгласието по *ал.2* е в писмена форма. Условието и редът за сключване на договорите от държавата и общините по *ал.1* и *2*, както и за даване на съгласие по *ал.2*, се определят съответно с *правишника за прилагане на Закона за държавната собственост* и с *наредбата* по *чл.8, ал.2* от *Закона за общинската собственост*.





**(4) БЗ** За издаване на разрешение за нов строеж, съответно за надстрояване или за пристрояване в съсобствен имот, предназначен за ниско жилищно или вилно застрояване, не се изисква съгласие от останалите съсобственици в случаите, когато те са реализирали, започнали са или имат права за съответното строителство в имота.

**Чл. 184. Б БЗ (1) ГЗ ПЗ** Съоръженията за достъпна среда на хората с увреждания в съществуващи сгради се поставят или изграждат въз основа на:

**1.** разрешение за поставяне, когато са налични обстоятелствата по *чл. 56, аа.1, м.5 и аа.2;*

**2.** одобрен проект в съответствие с изискванията на *наредбата* по *чл. 169, аа.4* и издадено разрешение за строеж - в останалите случаи.

**(2)** При необходимост съоръжения по *аа.1* могат да се изграждат или поставят и извън границите на урегулирания поземлен имот на съответната сграда върху част от имот - публична собственост на държавата или общините, ако това не препяства установения му траен начин на ползване.

**(3) ПЗ** За издаване на разрешение за поставяне по *аа.1, м.1* или разрешение за строеж по *аа.1, м.2* в съсобствен имот или в общите части на сгради в режим на етажна собственост не се изисква съгласието на останалите съсобственици в имота, съответно на собствениците на самостоятелни обекти в етажната собственост.

**(4)** За издаване на разрешението по *аа.1* не се събират такси.

**Чл. 185. (1)** Не се иска съгласието на останалите собственици на етажната собственост при преустройства на собствени обекти, помещения или части от тях, когато:

**1.** не се променя предназначението им;  
**2.** не се отнемат общи помещения и площи или части от тях и не се променя предназначението им;

**3.** не се изменят съществено общите части на сградата;

**4.** се свързват вътрешни инсталации с общи мрежи, преминаващи през или до делителната стена или през обслужващи помещения по една вертикална ос;

**5.** се прекарва нова инсталация през обща част, която не засяга помещения на отделни собственици;

**6. Б** се променя предназначението на обекти, разположени в нежилищни сгради;

**7. ПЗ** преустройството се извършва при условията на *чл. 38, аа.5 и 6.*

**(2)** В случаите извън тези по *аа.1* се изисква решение на общото събрание на собствениците, взето по установения ред, и изрично писмено съгласие на всички собственици - непосредствени съседи на обекта, а когато се завземат общи части - съгласието на всички собственици, изразено с нотариална заверка на подписите.

**(3) Б** Когато с проекта за преустройство се предвижда присъединяване на обща част в сграда - етажна собственост, към самостоятелен обект в етажната собственост или създаване на самостоятелен обект от обща част на сграда - етажна собственост, се сключва договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма с останалите собственици в етажната собственост. Въз основа на одобрения проект и на договора се издава разрешение за строеж.



**(4)Б** Държавата и общините сключват договори по *ал.3* при условия и по ред, определени съответно с *правилника за прилагане на Закона за държавната собственост* и с *наредбата по чл.8, ал.2* от *Закона за общинската собственост*.

**(5)Б** Преустройството по *ал.1* и *2* се допуска само ако не може да се намери друго техническо решение и отговаря на архитектурните, строително-техническите, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и се извърши по начин, най-благоприятен за засегнатия имот.

**(6)Б** В случаите по *ал.1* и *2* собственикът на преустроените помещения е длъжен да отстрани всички повреди, причинени във връзка със строителните работи, като се прилага *чл.210*.

**(7)Б** Преустройството по *ал.3* се отбелязва в кадастъра, а договорите по *ал.3* и *4* се вписват в имотния регистър.

**Чл.186.В(1)БВ** Изменение на съществуващи общи инсталации или прокарване на нови инсталации в съсобствени сгради или в сгради - етажна собственост, се извършва с изрично писмено съгласие на половината от всички съсобственици, съответно с решение на общото събрание на собствениците в етажната собственост, прието с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части.

**(2)4Б 6В** Инсталация за централно отопление или газоснабдяване в съсобствена сграда или в сграда - етажна собственост, се прокарва с изрично писмено съгласие на половината от всички съсобственици, съответно с решение на общото събрание на собствениците в етажната собственост, прието с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части.

**Чл.187.Б(1)** С подробни устройствени планове в части от урегулирани поземлени имоти - в партерното ниво на сгради в режим на средно или високо свързано застрояване, разположени по външните регулационни линии, могат да се предвиждат разширения и връзки с тротоара на прилежащата улица като пешеходни проходи, колонади и пасажи за улесняване на пешеходния достъп в дълбочина на квартала или по протежение на улицата.

**(2)** Обектите по *ал.1* не могат да надвишават 30 на сто от застроената площ на сградите.

**(3)** Собствениците на урегулирани поземлени имоти и сгради не могат да препятстват или да ограничават масовия пешеходен достъп до обектите по *ал.1*.

**(4)** Обекти по *ал.1* могат да се предвиждат и чрез изменение на действащите подробни устройствени планове по реда на *чл.135, ал.5*.

**(5)** Собствениците на урегулирани поземлени имоти и сгради по *ал.1* се обезщетяват еднократно от общината по реда на *чл.210*.

**Чл.188.Б(1)** С подробни устройствени планове може да се предвижда застрояване под и над улици и други открити пространства.

**(2)** Собствениците на строежите под или над улиците и други открити пространства са длъжни да осигуряват възможност за безпрепятствена експлоатация и поддръжка на обектите по *ал.1* и на съпътстващата ги инженерна инфраструктура. Строежите не могат да влошават условията за ползване или застрояване на обектите по *ал.1*.



**(3)** Строежите под улици и други открити пространства се свързват с един или повече от граничните с улицата квартали чрез подходи в урегулирани поземлени имоти, сгради или в прилежащата тротоарна площ, които са част от плана за улична регулация. Строежите се нанасят в кадастъра с идентификатор и се вписват в имотния регистър в самостоятелна имотна партия.

**(4)** Строежите над улици и други открити пространства могат да се свързват със срещуположни нежилищни сгради.

**(5)** Строежите под и над улици или други открити пространства, собственост на общините или държавата, се извършват въз основа на учредено право на строеж по реда на *Закона за общинската собственост* или на *Закона за държавната собственост*.

**Чл. 189. ~~29~~(1)** Със специализирани подробни устройствени планове може да се предвижда подземно строителство на транспортна техническа инфраструктура и съпътстващите я елементи, публична собственост на държавата или на общините, които не са свързани с намиращите се на повърхността поземлени имоти и полуподземни и надземни строежи.

**(2)** Заинтересовани лица по тези планове са собствениците и носителите на ограничени вещни права върху поземлени имоти и полуподземни и надземни строежи, разположени непосредствено над подземните строежи по *ал. 1*.

**(3)** Подземните строежи по *ал. 1* не могат да влошават условията за ползване или застрояване на поземлените имоти на повърхността.

**(4)** Собствениците и носителите на ограничени вещни права върху поземлени имоти и полуподземни и надземни строежи, разположени непосредствено над подземните строежи по *ал. 1*, се обезщетяват еднократно от собственика на подземния строеж, преди започване на строителството, по реда на *чл. 210*.

**Чл. 189а. ~~54~~(1) ~~85~~** Със специализираните подробни устройствени планове по *чл. 111, ал. 2* може да се предвижда застрояване върху морското дъно и дъното на българския участък и крайбрежната заливаема ивица на р. Дунав за:

**1.** изграждане на пристанище за обществен транспорт, на яхтено, рибарско пристанище или пристанище със специално предназначение, или на специализиран пристанищен обект по смисъла на *Закона за морските пространства, вътрешните водни пътища и пристанищата на Република България*, както и свързаните с тях брегозащитни съоръжения за предпазване от вредното въздействие на водите - в полза на държавата или община;

**2.** разширяване на съществуващо пристанище за обществен транспорт, на яхтено, рибарско пристанище или пристанище със специално предназначение, или на специализиран пристанищен обект по смисъла на *Закона за морските пространства, вътрешните водни пътища и пристанищата на Република България* - в полза на собственика на пристанището или специализирания пристанищен обект.

**(2) ~~85~~** Строителството на обекти по *ал. 1* се извършва от държавата, съответно от общината или физическото или юридическото лице - собственик на пристанище или специализиран пристанищен обект, след учредяване право на строеж по реда на *Закона за държавната собственост*.



**(3)** С подробни устройствени планове - парцеларни планове, може да се предвижда застрояване върху морското дъно и дъното на българския участък и крайбрежната заливаема ивица на р. Дунав в полза на държавата, община или инвеститор за изграждане или разширение на подводни линейни обекти на техническата инфраструктура. Строителството на подводни енергийни обекти се извършва след учредяване на право на строеж по реда на *Закона за енергетиката*. Строителството на други подводни линейни обекти на техническата инфраструктура се извършва от държавата, съответно от общината или инвеститора, след учредяване на право на строеж по реда на *Закона за държавната собственост*.

## Глава тринадесета

### ВРЕМЕННИ ПЪТИЩА. ПРЕМИНАВАНЕ ПРЕЗ ЧУЖДИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ И ОСИГУРЯВАНЕ НА ДОСТЪП. ПРЕМАХВАНЕ НА СТРОЕЖИ

#### Раздел I Временни пътища

**Чл.190.(1)** Когато съгласно подробен устройствен план някои урегулирани поземлени имоти имат лице само по проектирани нови улици, преди тези улици да са открити, общината може да прокара временни пътища, които осигуряват достъп до съответните имоти.

**(2)** При нужда временни пътища се прокарат в урегулирани части на населени места и селищни образувания, за които ще бъдат създадени нови подробни устройствени планове, както и в неурегулирани още части, включени в общ устройствен план.

**(3)** Временните пътища трябва по възможност да следват новите улици по подробния устройствен план, съответно улиците по проектоплана или по извършените проучвания. Временните пътища се прокарат по такъв начин, че да не засягат заварени сгради и постройки, както и дълготрайни декоративни дървета.

**(4)** Собствеността върху частите от поземлени имоти, заети за временни пътища, се запазва. Временни пътища се използват до откриване на новите улици съгласно подробния устройствен план.

**(5)** Когато няма друга техническа възможност, временни пътища се прокарат и за да се осигури достъп до законно разрешени строежи извън границите на урбанизираните територии до разрешаване ползването на строежите, заедно с предвидените за тях постоянни пътища.

**(6)** Временни пътища се прокарат въз основа на писмен договор между заинтересуваните собственици на поземлени имоти с нотариална заверка на подписите, а при липса на съгласие - въз основа на заповед на кмета на общината.

**(7)** Временни пътища при бедствия, аварии и катастрофи се прокарат въз основа на заповед, издадена от компетентни органи, определени със специален закон.

**Чл.191.(1)** Обезщетенията на правоимащите за вредите, причинени от прокарането на временни пътища, са за сметка на собствениците на поземлени имоти, които ще се обслужват от временните пътища.

**(2)** Обезщетението за частите от поземлени имоти, използвани за временни пътища, се определя за съответната година и се изплаща на равни месечни вноски. Обезщетението за подобренията, които се унищожават във връзка с временните пътища, се изплаща в брой преди заемане на поземлените имоти.

**(3)** Обезщетенията за временни пътища при бедствия, аварии и катастрофи се извършват по реда на специален закон.

**(4)** Размерът на обезщетенията се определя по реда на *чл. 210*.

## Раздел II

### Преминаване през чужди поземлени имоти. Прокарване на отклонения от мрежи и съоръжения през чужди недвижими имоти

**Чл. 192. В(1)** Право на преминаване през чужд поземлен имот се учредява с писмен договор с нотариална заверка на подписите.

**(2)** Когато не е постигнато съгласие между собствениците на поземлените имоти и друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, правото на преминаване през чужди поземлени имоти се учредява със заповед на кмета на общината.

**(3)** Правото на преминаване през държавни или общински поземлени имоти се учредява, когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, със заповед на областния управител, съответно със заповед на кмета на общината.

**(4)** С правото на преминаване не могат да се влошават условията за застрояване на поземлените имоти, да се препятства установеният начин на трайно ползване на поземлените имоти и да се засягат разрешени строежи или съществуващи сгради, освен ако това не е изрично уговорено между собствениците с договора по *ал. 1*.

**(5)** ~~66~~ ~~70~~ Влошаване в условията за застрояване и ползване на държавни или общински поземлени имоти при учредяване право на преминаване към други имоти може да се допусне по изключение, поради липса на друга техническа възможност или когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, с разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството - за държавните поземлени имоти, съответно с решение на общинския съвет - за общинските поземлени имоти.

**(6)** Цената на правото на преминаване по *ал. 2* и *3* се определя по реда на *чл. 210* и се заплаща преди издаване на заповедите по *ал. 2* и *3*.

**(7)** Договорът по *ал. 1* и заповедта по *ал. 2* се вписват в имотния регистър по партидата на поземления имот, който се обслужва от учреденото право на преминаване, и по партидата на поземления имот, върху който е учредено правото на преминаване.

**(8)** Заповедта по *ал. 3* се вписва в имотния регистър по партидата на поземления имот, който се обслужва от учреденото право на преминаване, по партидата на държавния или на общинския поземлен имот, върху който е учредено правото на преминаване, и в акта за държавна или за общинска собственост.

**Чл. 193. В(1)** Правото на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужди имоти се учредява с писмен договор между собствениците на поземлените имоти с нотариална заверка на подписите.

**(2)** С договора по *ал. 1* се придобива правото да се изгради и придобие собствеността върху отклонението от общата мрежа на техническата инфраструктура в чуждия имот.



**(3)** Когато не е постигнато съгласие между собствениците на поземлените имоти и друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, правото на прокарване се учредява със заповед на кмета на общината.

**(4)** Правото да се прокарат отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през държавни или общински поземлени имоти се учредява, когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, със заповед на областния управител, съответно със заповед на кмета на общината.

**(5)** С прокарването на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура не могат да се влошават условията за застрояване на поземлените имоти, да се препятства установеният начин на трайно ползване на поземлените имоти и да се засягат разрешени строежи или съществуващи сгради, освен ако това не е изрично уговорено между собствениците с договора по *aa.1*.

**(6)** ~~63~~ **70** Влошаване в условията за застрояване и ползване на държавни или общински поземлени имоти поради прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура към други имоти може да се допусне по изключение, поради липса на друга техническа възможност или когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, с разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството - за държавните поземлени имоти, съответно с решение на общинския съвет - за общинските поземлени имоти.

**(7)** Разрешение за строеж на отклоненията от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура се издава на титуляря на учреденото право по *aa.1, 3 и 4*.

**(8)** Цената на учреденото право по *aa.3 и 4* се определя по реда на *чл.210* и се заплаща преди издаване на заповедите по *aa.3 и 4*.

**(9)** Договорът по *aa.1* и заповедта по *aa.3* се вписват в имотния регистър по партидата на поземления имот, който се обслужва от учреденото право да се прокарат отклоненията от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и по партидата на поземления имот, през който са прокарани отклоненията от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

**(10)** Заповедта по *aa.4* се вписва в имотния регистър по партидата на поземления имот, който се обслужва от учреденото право да се прокарат отклоненията от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, по партидата на държавния или на общинския поземлен имот, през който са прокарани отклоненията от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, и в акта за държавна или за общинска собственост.

**(11)** При бедствия, аварии и катастрофи отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура до отделни обекти могат да се прокарват временно - до преодоляване на последствията от бедствието, аварията или катастрофата, през чужди недвижими имоти въз основа на заповед, издадена от компетентни органи, определени със специален закон. В този случай разрешение за строеж не се издава.

**(12)** За вредите по *aa.11* собствениците на засегнатите имоти се обезщетяват непосредствено след овладяване на бедствието, аварията или катастрофата при условията и по реда на специален закон.





**(6)§9** Кметът на общината издава заповед за премахване на:

**1.** строежи, които поради естествено износване или други обстоятелства са станали опасни за здравето и живота на гражданите, негодни са за използване, застрашени са от самосрутване, създават условия за възникване на пожар или са вредни в санитарно-хигиенно отношение и не могат да се поправят или заздравят;

**2.** елементи и оборудване на приемно-предавателни станции по *чл.151, ал.1, т.16*, които са монтирани в нарушение на *чл.151, ал.4, 5, 7, 8* или *9*.

**(7)§9** Собствениците на обекти по *ал.1* носят имуществена отговорност за причинени вреди и пропуснати ползи от своите виновни действия или бездействия, в резултат на които е настъпила авария на строежа, довела до материални щети или увреждане на трети лица и имоти.

**Чл.196.§(1)§9** Състоянието на обектите и необходимите ремонтни и възстановителни дейности, както и обстоятелствата по *чл.195, ал.6* се установяват с протокол от комисия, назначена от кмета на общината.

**(2)** Комисията действа служебно или по искане на заинтересованите лица, като събира всички необходими данни за вида и състоянието на строежа и изслушва заинтересованите лица. Въз основа на констатациите, отразени в протокола, комисията предлага на кмета на общината строежът да се поправи, заздрави или да бъде премахнат.

**(3)§9** Строежите се поправят, заздравят или премахват от собствениците за тяхна сметка в срок, определен в заповедта на кмета на общината по *чл.195, ал.4, 5* или *6*. Когато строежът създава непосредствена опасност за здравето или живота на гражданите, кметът на общината допуска предварително изпълнение на заповедта. Премахването на строежи се извършва след одобряване на план за управление на строителни отпадъци по *чл.11* от *Закона за управление на отпадъците*.

**(4)** Заповедта по *ал.3* се съобщава на заинтересованите лица и може да се обжалва по реда на *чл.215*.

**(5)§9** Когато в заповедта по *ал.3* е допуснато предварително изпълнение или тя не е изпълнена в определения срок, строежът се поправя, заздравява или премахва от общината по ред, определен с наредба на общинския съвет.

**(6)§9** В случаите по *ал.5* въз основа на влязлата в сила заповед по *ал.3* и протокол за извършените разходи се издава заповед за незабавно изпълнение по реда на *чл.418* от *Гражданския процесуален кодекс*.

**(7)** Собствениците на строежите са длъжни да осигурят достъп за извършване на дейностите, определени в заповедта на кмета на общината. При отказ достъпът се осигурява принудително със съдействието на полицията.

**(8)§9** За недвижими културни ценности установяването на състоянието им и последващите мерки и процедури се извършват по реда на *Закона за културното наследство*.





## Глава шестнадесета

**ТЕХНИЧЕСКИ ИЗИСКВАНИЯ  
ПРИ ПРИДОБИВАНЕ И ДЕЛБА  
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

**Чл.200.(1)** Реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност само ако са спазени изискванията за минималните размери по *чл.19*.

**(2)** Правилото на *ал.1* не се прилага в случаите, когато частта от поземления имот се присъединява към съседен имот при условията на *чл.17*, а оставащата част отговаря на изискванията на *чл.19* или се присъединява към съседен имот.

**(3)** (отм. **■**)

**Чл.201.В(1)** При съдебна делба на урегулиран поземлен имот с цел образуване на нови урегулирани поземлени имоти съдът изисква становище от общинската (районната) администрация относно поделяемостта на имота.

**(2)** Урегулираните поземлени имоти са неподеляеми, когато не може да се изготви проект за разделянето им на две или повече части, без да се създава недопустимо по закон разположение на съществуващи сгради или на разрешени строежи и без да се създават урегулирани поземлени имоти с лице и повърхност под минимално установените по закон за определените с плана за застрояване за разделяния имот характер и начин на застрояване.

**(3)** **9 14 29 39 41 60** Когато урегулираният поземлен имот е поделяем, главният архитект на общината (района) с мотивирано предписание до страните нарежда да внесат проект за изменение на действащия план за регулация. Заповедта за изменение на плана за регулация влиза в сила по реда на *чл.15, ал.6* и се прилага след влизане в сила на съдебното решение за делба.

**(4)** Когато урегулираният поземлен имот е неподеляем, главният архитект изпраща свое становище в съда в 14-дневен срок от постъпването в общината на искането на съда по *ал.1*.

**(5)** Съдът разглежда становището на главния архитект по *ал.4*. Когато прецени, че становището е необосновано и не са налице пречките по *ал.2* за разделяне на урегулирания поземлен имот, съдът с определение издава задължителни указания за изменение на плана за регулация по реда на *ал.3*.

**Чл.202.** Доброволна делба на събствен сграда, жилище или друг обект, както и правни сделки за прехвърляне на реално определени части от тях могат да се извършват само ако обособените дялове или части отговарят на одобрени за това инвестиционни проекти, с изключение на обектите по *чл.147, ал.1, т.1*. Това се удостоверява от общинската (районната) администрация.





**Чл.203.(1)** Съдебна делба на съсобствена сграда, жилище или друг обект се извършва само ако съответните дялове могат да бъдат обособени в самостоятелни обекти без значителни преустройства и без неудобства, по-големи от обикновените, при спазване на строителните правила и нормативи. Главният архитект на общината (района) по предложение на съда и в определен от него срок одобрява инвестиционен проект или издава мотивиран отказ. При наличие на техническа възможност, доказана с инвестиционен проект, се одобрява и повече от един вариант за делба.

**(2)** Контролът по законсъобразност на одобряването на проектите или по отказа по *ал.1* се извършва от съда, пред който е висящо делото за делба в същото производство.

**Чл.204.** Копия от влезлите в сила подробни устройствени планове по *чл.200* и *201* и от одобрените инвестиционни проекти по *чл.202* и *203* се изпращат на Агенцията по геодезия, картография и кадастър при условия и по ред, определени съгласно *Закона за кадастъра и имотния регистър*.

## Глава седемнадесета

### ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ ПРИ ПРИНУДИТЕЛНО ОТЧУЖДАВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА ОБЕКТИ - ПУБЛИЧНА СОБСТВЕНОСТ НА ДЪРЖАВАТА И ОБЩИНИТЕ

#### Раздел I

#### Условия за принудително отчуждаване и обезщетяване

**Чл.205.** Въз основа на влезли в сила подробни устройствени планове недвижими имоти - собственост на юридически и физически лица, могат да бъдат отчуждавани по реда на *Закона за държавната собственост* и на *Закона за общинската собственост* за обекти - публична собственост на държавата и общините, както следва:

**1.**  за изграждане и реконструкция на транспортната техническа инфраструктура, преустройство на транспортно-комуникационни мрежи и съоръжения - пътища, улици, алеи, площади, надземни и подземни трасета на железопътни и трамвайни линии и съоръжения към тях, обществени паркинги;

**2.**  за изграждане и реконструкция на други мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура - водоснабдяване, канализация, пречистване на питейни и отпадъчни води, електрификация, топлофикация, газификация, физическа инфраструктура за разполагане на електронни съобщителни мрежи и други;

**3.** за осъществяване на дейности по опазване на околната среда и природните ресурси, геозащитна дейност, укрепване на бреговете, както и за благоустройствени дейности - озеленени площи за широко обществено ползване, водни площи и течения, гробищни паркове и третиране на битови отпадъци;



**4.103** за изграждане на обекти на социалната инфраструктура;

**5.60** за изграждане на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, както и за прилежащите им забранени зони по *чл.112, ал.3, т.1*;

**6.93 103** за изграждане на индустриални паркове по *Закона за индустриалните паркове*, индустриални зони или технологични паркове с необходимата техническа инфраструктура за привличане на инвестиции, определени за национални обекти по смисъла на *Закона за държавната собственост* с решение на Министерския съвет.

**Чл.206.(1)** За изграждане на обектите по *чл.205* се отчуждават недвижими имоти или части от тях, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи, както и съобразно изискванията за сигурност и безопасност.

**(2)** Части от поземлени имоти се отчуждават само когато от остатъка от имота може да се образува урегулиран поземлен имот в съответствие с изискванията на *чл.19*.

**(3)** Допуска се части от поземлени имоти, от които не могат да се образуват урегулирани поземлени имоти, да бъдат обединявани в съсобствени урегулирани поземлени имоти при условията на *чл.17 и 19*, без да бъдат отчуждавани.

**(4)** В случаите, когато основното застрояване се запазва и остатъкът от поземления имот може да се ползва по предназначение, което имотът е имал преди отчуждаването, със съгласието на собственика може да бъде образуван маломерен урегулиран поземлен имот.

**(5)** Когато няма съгласие на собствениците в случаите по *ал.3 и 4*, се отчуждава целият поземлен имот.

**Чл.207.Б** При изграждане на обекти и съоръжения по *чл.205* поземленият имот не се отчуждава, ако собственикът му учреди право на строеж, с изключение на елементите на транспортната техническа инфраструктура - публична собственост на държавата и общините.

**Чл.208.(1) Б 29 79 100** (обявена за противоконституционна в частта „а за имоти, предвидени за озеленени площи по *чл.61, ал.4* - петнадесет години“ с РКС <sup>20</sup>№14) Сроктът за започване на отчуждителните процедури по *Закона за държавната собственост* и *Закона за общинската собственост* на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, е пет години от влизане в сила на плановете и десет години от влизането в сила на подробните устройствени планове за изграждане на елементи на техническата инфраструктура по *чл.64* - публична собственост на държавата и общините, а за имоти, предвидени за озеленени площи по *чл.61, ал.4* - петнадесет години от влизане в сила на плановете. След изтичане на този срок собствениците на недвижимите имоти имат правата по *чл.134, ал.2, т.1*.

**(2)В** Отчуждително производство по *Закона за държавната собственост* или по *Закона за общинската собственост*, започнало след изтичане на сроковете по *ал.1*, при подаване на заявление за изменение на подробния устройствен план на основание *чл.134, ал.2, т.1* се спира до влизане в сила на акта по искането за изменение на плана за съответния имот. Производството за изменение на подробния устройствен план се прекратява, ако между страните се сключи споразумение за продължаване на отчуждителното производство.



**Чл.209.(1)Б В** Условието и редът за принудително отчуждаване по *Закона за гържавната собственост* не се прилагат, когато се отчуждават части от поземлени имоти за разширяване елементите на транспортната инфраструктура - автомагистрала и пътища от републиканската пътна мрежа, железопътни линии и гари, летища, пристанища, при което имотите могат да се ползват по предназначението си, което са имали преди отчуждаването.

**(2)Б В** За отчуждаването областният управител, издава заповед, с която въз основа на оценка, изготвена от лицензирани специалисти, определя:

**1.** размера на паричното обезщетение по пазарни цени;

**2.** датата, на която отчуждената част ще бъде завзета.

**(3)** Заповедта по *ал.2* подлежи на обжалване по реда на *чл.215, ал.1*.

**(4)** Частта от поземления имот се счита за отчуждена от деня на изплащане на паричното обезщетение.

## Раздел II Обезщетяване при други случаи

**Чл.210.(1)** Изготвянето на оценки и определянето на размера и изплащането на обезщетения в изрично предвидените в закона случаи се извършват по пазарни цени, определени от комисия, назначена от кмета на общината.

**(2)** Кметът нарежда служебно или въз основа на искане на заинтересуваните лица определянето на обезщетения или оценка от комисията.

**(3)В** Решението на комисията се съобщава на страните по реда на *Административнопроцесуалния кодекс*. Те могат да го обжалват по реда на *чл.215, ал.1*.

**(4)** Сумата на обезщетението по влязлата в сила оценка се внася по сметка в търговска банка и се изплаща на правоимащите по нареждане на кмета на общината или на упълномощено от него длъжностно лице.

**(5)В** Лицето, което иска да се ползва от оценката, преди да е влязло в сила решението на комисията, трябва да внесе в банката на името на правоимащия сума, равна на определеното обезщетение. Внасянето на сумата има действие по отношение на правоимащия от деня на съобщението по реда на *Административнопроцесуалния кодекс*, направено от общината. Внесената сума се изплаща на правоимащия по нареждане на кмета на общината. Правоимащите трябва да бъдат обезщетени напълно за разликата в едномесечен срок от влизането в сила на оценката.

**(6)Б В** При отказ или забава да се изплати сумата по влязлото в сила решение по *ал.3* заинтересуваната страна може да поиска издаване на заповед за незабавно изпълнение по реда на *чл.418 от Гражданския процесуален кодекс*.

**(7)** Върху сумата на неизплатеното обезщетение се дължат законните лихви от деня на изтичане на срока за плащане.

**Чл.211.(1)** Дължимото парично обезщетение по *чл.210, ал.4* се внася в търговска банка на разположение на правоимащите, когато:

**1.** правото да се получи обезщетение още не е установено със съответните документи;

**2.В** правоимащият не се е явил да представи съответните документи в 14-дневен срок от получаване на съобщението по реда на *Административнопроцесуалния кодекс*;



**3.** съществува спор между няколко лица за правото върху дължимата сума; в този случай банката изплаща сумата на лицето, което установи правата си по съдебен ред;

**4.** правоимащите са в неизвестност;

**5.** ~~578~~ **578** поземлените имоти са в неурегулирани територии, останали след възстановяване правата на собствениците, и те се стопанисват и управляват от общината при условията и по реда на *Закона за собствеността и ползването на земеделските земи*.

**(2)** ~~29~~ **29** Внасянето на сумата има действие по отношение на правоимащите от деня на съобщението по реда на *Административнопроцесуалния кодекс*.

**Чл.211а.** ~~60~~ **60** **(1)** При условията и по реда на *чл.210 и 211* се извършва и еднократно обезщетяване на собствениците на поземлени имоти, попадащи в сервитутните зони по *чл.112, ал.3, т.2* около поземлените имоти, предназначени за застрояване със специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната.

**(2)** ~~90 103 118~~ **90 103 118** Обезщетяването е за сметка на Министерството на отбраната, съответно на Министерството на вътрешните работи, на Държавна агенция „Национална сигурност“, на Държавна агенция „Разузнаване“, на Държавна агенция „Технически операции“ или на Националната служба за охрана.

## Глава осемнадесета

### ОБЩИНСКИ ФОНД „БЛАГОУСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА“

(отм. ~~2~~)

**Чл.212.** (отм. ~~2~~)

## ЧАСТ ПЕТА

### КОНТРОЛ ВЪРХУ УСТРОЙСТВОТО НА ТЕРИТОРИЯТА

#### Глава деветнадесета

### ОСПОРВАНЕ НА ИНДИВИДУАЛНИТЕ АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

~~47~~

**Чл.213.** ~~Б 19~~ **Б 19** Съдилищата осъществяват контрол по законосъобразността на административните актове по устройство на територията при условията и по реда на този закон, а по въпроси, които не са уредени в него - по *Административнопроцесуалния кодекс*.

**Чл.214.** Индивидуални административни актове по смисъла на този закон са:

**1.** актовете за устройство на територията по *чл.1*, отказите за издаване на такива актове и административните актове за отмяна или оставане в сила на актове, издадени по административен ред, с които се създават права или задължения или се засягат права или законни интереси на отделни физически или юридически лица, независимо дали изрично са посочени като адресати;

**2.** актовете по *т.1*, издадени от Дирекцията за национален строителен контрол, от кметовете на райони и кметства, от главните архитекти и други овластени длъжностни лица в областните, общинските и районните администрации;

**3.** актовете за спиране, за забрана на ползването и за премахване на незаконни строежи.

**Чл.214а.** (~~47~~, отм. ~~78~~)



**Чл.217.(1)** Жалбите и протестите пред съда не спират изпълнението на следните административни актове:

**1.** (отм. **Б**)

**2.** **16** **60** заповеди за спиране и забрана на достъпа до строежи по *чл.224, ал.1 и 5*, и по *чл.224а, ал.1 и 5*;

**3.** заповеди за забрана на достъпа и ползването на строежи;

**4.** (отм. **Б**)

**5.** (отм. **Б**)

**6.** (отм. **Б**)

**7.** **Б** за въвеждане на строежите в експлоатация;

**8.** **Б** заповеди по *чл.194, ал.1* за осигуряване на свободен достъп в недвижимите имоти;

**9.** **Б** **26** **29** заповеди по *чл.195 и 196*;

**10.** **Б** заповеди по *чл.209, ал.2*;

**11.** **16** **60** заповеди по *чл.57а, ал.3 и 9*.

**12.** (**60**, отм. **60**)

**(2)** **Б** Съдът може да спре изпълнението на административните актове по *ал.1*, с изключение на тези по *т.2*.

**Чл.218.47(1)** **60** **103** При оспорване по реда на *чл.215* на индивидуални административни актове за одобряване на устройствени планове, чието съобщаване е извършено чрез обнародване в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“, или на комплексни проекти за инвестиционна инициатива, чието съобщаване е извършено чрез обнародване в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“, заинтересуваните лица могат да се конституират като ответници в производството в едномесечен срок от деня на обнародване в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ на съобщение за оспорването.

**(2)** Съдът обнародва в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ съобщение за оспорването на актовете по *ал.1*, което съдържа:

**1.** **60** посочване и описание на оспорения индивидуален административен акт, съответно на частта, в която същият е оспорен;

**2.** информация за правата на заинтересуваните лица да се конституират като ответници в едномесечен срок от деня на обнародването;

**3.** номер на делото.

**(3)** **60** **79** Когато административният акт по *ал.1* е оспорен частично, съдът с определение посочва тази част като предмет на делото, въз основа на което се определя съдържанието на съобщението по *ал.2, т.1*. Когато е оспорен административен акт, с който е одобрен подробен устройствен план на основание *чл.16*, предмет на делото е целият подробен устройствен план, като всички жалби се разглеждат в едно съдебно производство. Определението подлежи на обжалване по реда на *глава тринадесета* от *Административнопроцесуалния кодекс*.

**(4)** **60** Когато съдът прецени, че жалбата е недопустима, съобщението по *ал.2* не се обнародва, а производството се прекратява по предвидения за това ред.

**(5)** **60** Заинтересуваните лица се конституират като ответници в производството пред съда в срока по *ал.1* чрез подаване на заявления до съда, които съдържат:

**1.** трите имена и адреса, телефон, факс и електронен адрес, ако има такъв - за българските граждани;

**2.** трите имена и личния номер за чужденец и адреса, заявен в съответната администрация, телефон, факс и електронен адрес, ако има такъв;

**3.** фирмата на търговеца или наименованието на юридическото лице, изписани и на български език, седалището и последният посочен в съответния регистър адрес на управление и електронния му адрес;

**4.** номер на делото;

**5.** акта, който се оспорва, и органа, който го е издал;

**6.** изявление, че заинтересуваното лице желае да бъде конституирано в производството като ответник;

**7.** подпис на заявителя.



**(2)**<sup>69</sup> При изпълнение на служебните си задължения служителите на Дирекцията за национален строителен контрол имат право на униформено облекло и отличителни знаци, ползват специални средства и могат да притежават оръжие при условията и по реда на *Закона за оръжията, боеприпасите, взривните вещества и пиротехническите изделия*.

**(3)** Органите на Министерството на вътрешните работи, както и другите държавни и общински органи са длъжни да оказват съдействие на Дирекцията за национален строителен контрол и на нейните служители при изпълнение на функциите им.

**(4)** Заповедите, предписанията и нарежданията на органите на Дирекцията за национален строителен контрол, издадени в рамките на тяхната компетентност, са задължителни за лицата, за които се отнасят.

**(5)** Във връзка с изпълнение на функциите им по този закон органите на Дирекцията за национален строителен контрол имат право:

**1.**<sup>Б</sup> на свободен достъп до строежите, както и до сградите и съоръженията по време на тяхното ползване по реда на *чл. 194, ал. 1 и 3*;

**2.**<sup>Б</sup> да изискват всички необходими за проверките документи, данни, легитимация, писмени справки и обяснения от длъжностните лица в държавните и общинските администрации, от участниците в строителството, от лицата на строежа и строителната площадка, от заинтересуваните централни и териториални администрации, от специализираните контролни органи и експлоатационните дружества;

**3.** да ползват данни от Единната система за гражданска регистрация и административно обслужване при условия и по ред, определени със закон.

**(6)** (**1Б**, отм. **Б3**)

**Чл. 222. (1)**<sup>Б 60 7Б</sup> Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице:

**1.**<sup>Б0 7Б</sup> спира незаконни строежи от първа до трета категория включително, по смисъла на *чл. 225, ал. 2*, части от тях, както и отделни строителни и монтажни работи;

**2.**<sup>Б0 7Б</sup> спира строежи от първа до трета категория включително, части от тях или отделни строителни и монтажни работи, с нарушения по *чл. 224*, и дава разрешение за продължаването им след отстраняване на нарушенията и заплащане на дължимите глоби и имуществени санкции;

**3.** забранява достъпа до строежи по *т. 1 и 2* и разпорежда поставянето на отличителни знаци за ограничаване и недопускане на хора и механизация на строежите;

**4.** забранява захранването с електрическа и топлинна енергия, вода и газ на строежи по *т. 1 и 2*;

**5.**<sup>Б3 7Б</sup> забранява влагането на строителни продукти, които не отговарят на изискванията по *чл. 169а, ал. 1*, и извършва проверки в местата за производство на строителни продукти;

**6.**<sup>7Б</sup> забранява ползването на строежи от първа до трета категория включително или на части от тях, които не са въведени в експлоатация по установения ред или се ползват не по предназначението си съгласно издадените строителни книжа и условията за въвеждане в експлоатация;

**7.**<sup>7Б</sup> забранява достъпа до строежи от първа до трета категория включително или до части от тях, които не са въведени в експлоатация по установения ред или се ползват не по предназначението си съгласно издадените строителни книжа и условията за въвеждане в експлоатация, забранява захранването им с електрическа и топлинна енергия, вода и газ и разпорежда поставянето на отличителни знаци за ограничаване на достъпа и недопускане на хора и други;





**8.76** издава разрешения за ползване на строежи от първа до трета категория включително или отказва издаването им;

**9.29 60** спира или прекратява регистрацията на консултанти за извършване оценяване съответствието на инвестиционните проекти и/или за упражняване на строителен надзор;

**10.76** издава заповеди за премахване на незаконни строежи по смисъла на *чл.225, ал.2* от първа до трета категория включително;

**11.19** издава заповеди за отмяна или изменение на заповедите на началниците на регионалните дирекции за национален строителен контрол, за които не е предвиден пряк съдебен контрол, при условията и по реда на *Административнопроцесуалния кодекс*;

**12.76** предписва изпълнение на укрепителни и възстановителни мерки за недопускане на аварии, щети и други на строежи по *т.1, 2 и 6* и на части от тях, за които е спряно строителството, действието на строителните книжа или е забранено ползването им;

**13.60 66 70** издава заповеди за обследване на аварии в строителството по реда на *наредба (БСА 07 5)* на министъра на регионалното развитие и благоустройството за всички категории строежи;

**14.60 76** разпорежда освобождаване на строежа по *т.1, 2, 6 и 7* и на строителната площадка от хора, механизация, изделия, продукти, материали, общоопасни средства и други;

**15.60 76** налага предвидените в този закон глоби и имуществени санкции за всички категории строежи.

**(2) 5 60 76** Органите на ДИРЕКЦИЯТА ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ съобразно своята компетентност:

**1.76** констатират незаконни строежи и строежи с нарушения от първа, втора и трета категория;

**2.76** констатират нарушения при ползването на строежи от първа до трета категория включително или на части от тях;

**3.76** констатират нарушения при издаването на строителни книжа за всички категории строежи;

**4.76** изпълняват заповедите на началника на ДИРЕКЦИЯТА ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ или упълномощено от него длъжностно лице за спиране, за забрана на ползването, за забрана на достъпа до строежи и строителни площадки и за премахване на незаконни строежи;

**5.76** обследват аварии в строителството за всички категории строежи;

**6. (отм. 76)**

**7.76** установяват други нарушения на този закон и на подзаконовите нормативни актове по прилагането му за всички категории строежи;

**8.76** създават и поддържат регистър на издадените наказателни постановления от началника на ДИРЕКЦИЯТА ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ или упълномощено от него длъжностно лице;

**9.** заверяват заповедни книги в предвидените от закона случаи;

**10.103** извършват проверки на комплексния доклад относно оценка на съответствието на проектната документация с основните изисквания към строежите, при условията на *чл.156, ал.3*;

**11.103** извършват проверки на лицата, упражняващи строителен надзор по време на строителството за спазване на задълженията им при условия и по ред, определени със заповед на началника на ДИРЕКЦИЯТА ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ или оправомощено от него длъжностно лице.



**(3)В** При привеждане в изпълнение на заповеди за спиране, за забрана на ползването, достъпа и за принудително премахване на незаконни строежи органите на Дирекцията за национален строителен контрол имат право да използват на територията на строителната площадка следните специални средства:

**1.** устройства за принудително ограничаване придвижването на автомобили и строителна механизация или за преместване на такава механизация извън строителната площадка;

**2.** устройства за отваряне на прегради и помещения;

**3.** светлинни и звукови устройства;

**4.** строителни машини и строителна механизация, технически средства и способности.

**(4)** Средствата по *ал.3* могат да бъдат използвани само от служители, които притежават необходимата квалификация.

**(5)** При противодействие или при отказ да се изпълни разпореждане за достъп или за освобождаване на строителната площадка или в други случаи, определени със закона, разпореждането се изпълнява принудително със съдействието на органите на Министерството на вътрешните работи.

#### **Чл.222а. (НВ, отм. 60)**

**Чл.223. 60(1)** За строежите от четвърта, пета и шеста категория кметът на общината (района) или упълномощено от него длъжностно лице:

**1.** спира незаконни строежи по смисъла на *чл.225, ал.2*, части от тях, както и отделни строителни и монтажни работи;

**2.** спира изпълнението на строежи, части от тях или отделни строителни и монтажни работи с нарушения по *чл.224, ал.1* и дава разрешение за продължаването им след отстраняване на нарушенията и заплащане на дължимите глоби и имуществени санкции;

**3.** забранява достъпа до строежи по *т.1 и 2* и разпорежда поставянето на отличителни знаци за ограничаване и недопускане на хора и механизация на строежите;

**4.** забранява хранването с електрическа и топлинна енергия, вода и газ на строежи по *т.1 и 2*;

**5.ГБ** забранява влагането на строителни продукти, които не отговарят на изискванията по *чл.169а, ал.1*, и извършва проверки в местата за производство на строителни продукти;

**6.** забранява ползването на строежи или на части от тях, които не са въведени в експлоатация по установения ред или се ползват не по предназначението си съгласно издадените строителни книжа и условията за въвеждане в експлоатация;

**7.** забранява достъпа до строежи или до части от тях, които не са въведени в експлоатация по установения ред или се ползват не по предназначението си съгласно издадените строителни книжа и условията за въвеждане в експлоатация, забранява хранването им с електрическа и топлинна енергия, вода и газ и разпорежда поставянето на отличителни знаци за ограничаване на достъпа и недопускане на хора и други;

**8.** издава заповеди за премахване на незаконни строежи;

**9.** предписва изпълнение на укрепителни и възстановителни мерки за недопускане на аварии, щети и други на строежи и на части от тях, за които е спряно строителството, действието на строителните книжа или е забранено ползването им;

**10.** разпорежда освобождаване на строежа и на строителната площадка от хора, механизация, изделия, продукти, материали, общоопасни средства и други;

**11.** налага предвидените в този закон глоби и имуществени санкции.





**(2)** За строежите от четвърта, пета и шеста категория служителите за контрол по строителството в администрацията на всяка община (район):

**1.** констатираат незаконни строежи и строежи с нарушения;

**2.** констатираат нарушения при ползването на строежи или на части от тях;

**3.** изпълняват заповедите за спиране, за забрана на ползването, за забрана на достъпа до строежи и строителни площадки и за премахване на незаконни строежи;

**4.** контролират изпълнението на мероприятията за възстановяване на територии с особена териториалноустройствена защита;

**5.** установяват други нарушения на този закон и на подзаконовите нормативни актове по прилагането му;

**6. ПОЗ** създават и поддържат регистър на издадените наказателни постановления от кмета на общината (района) или от оправомощено от него длъжностно лице.

**(3)** При привеждане в изпълнение на заповеди за спиране, за забрана на ползването, достъпа и за принудително премахване на незаконни строежи служителите за контрол по строителството в администрацията на всяка община имат право да използват на територията на строителната площадка следните специални средства:

**1.** устройства за принудително ограничаване придвижването на автомобили и строителна механизация или за преместване на такава механизация извън строителната площадка;

**2.** устройства за отваряне на прегради и помещения;

**3.** светлинни и звукови устройства;

**4.** строителни машини и строителна механизация, технически средства и способи.

**(4)** Средствата по *aa.3* могат да се използват само от служители, които притежават необходимата квалификация.

**(5)** При изпълнение на функциите им по този закон служителите по *aa.2* имат право:

**1.** на свободен достъп до строежите, както и до сградите и съоръженията по време на тяхното ползване по реда на *ча.194, aa.1 и 3*;

**2.** да изискват всички необходими за проверките документи, данни, легитимация, писмени справки и обяснения от участниците в строителството, от лицата на строежа и строителната площадка, от заинтересуваните администрации, от специализираните контролни органи и експлоатационните дружества;

**3.** да ползват данни от Единната система за гражданска регистрация и административно обслужване при условия и по ред, определени със закон.

**(6)** При противодействие или при отказ да се изпълни разпореждане за достъп или за освобождаване на строителната площадка или в други случаи, определени със закона, разпореждането се изпълнява принудително със съдействието на органите на Министерството на вътрешните работи.

**(7)** Служителите по *aa.2* задължително се застраховат срещу злополука и със застраховка „Живот“ за сметка на общинския бюджет.

**(8) ПОЗ** При изпълнение на служебните си задължения служителите по *aa.2* имат право на отличителни знаци, да ползват специални средства и могат да притежават оръжие при условията и по реда на *Закона за оръжията, боеприпасите, взривните вещества и пиротехническите изделия*.

**(9)** Средствата, набрани от събраните по този закон от общините приходи за общинските бюджети, представляващи такси, глоби и имуществени санкции, се разходват само за финансово обезпечаване на контролните им функции по този закон и за премахване на незаконно строителство.



## Глава двадесет и първа

НЕДОПУСКАНЕ  
И ОТСТРАНЯВАНЕ  
НА НЕЗАКОННО СТРОИТЕЛСТВО

§

**Чл.224. § 60 (1)** Началникът на ДИРЕКЦИЯТА ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ или упълномощено от него длъжностно лице с мотивирана заповед спира изпълнението и забранява достъпа до строеж или до част от строеж от първа до трета категория, който се извършва:

**1.** без влязло в сила разрешение за строеж;

**2.** при съществени отклонения по смисъла на *чл.154, аа.2, т.5 - 8*;

**3. 76** със строителни продукти, несъответстващи на изискванията на *чл.169а, аа.1*, или в нарушение на правилата за изпълнение на строителните и монтажните работи и на основните изисквания към строежите по *чл.169, аа.1 и 3*;

**4.** без осигурен от възложителя строителен надзор в случаите, когато такъв е задължителен;

**5.** без да е съставен протокол за строителна линия и ниво и/или без да е заверена заповедната книга;

**6.** без съгласуване с Министерството на културата при условията и по реда на *Закона за културното наследство* - за недвижими културни ценности и за строежи в техните граници и охранителните им зони, когато това се изисква по реда на този закон;

**7.** без да са изпълнени специалните изисквания и/или да са налице актовете по смисъла на *чл.142, аа.5, т.7 и 8*.

**8. 76** без осигурен от възложителя авторски надзор, в случаите когато такъв е задължителен

**(2)** Обстоятелствата по *аа.1* се установяват с констативен акт, съставен от органите на ДИРЕКЦИЯТА ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ. Констативният акт се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Заповедта по *аа.1* се издава в тридневен срок от изтичането на срока по изречение второ. Когато нарушителят е неизвестен, копия от констативния акт и от заповедта се поставят на строежа и на определените за това места в сградата на общината, района или кметството.

**(3)** Със заповедта по *аа.1* задължително се дават указания за отстраняване на причините, довели до спирането на строителството, и сроковете за тяхното изпълнение. При необходимост се разпорежда освобождаване на строежа и на строителната площадка от хора и механизация, както и прекъсване на захранването с електрическа и топлинна енергия, вода и газ. Заповедта е задължителна за доставчиците и се изпълнява незабавно.

**(4)** Строителството, спряно със заповедта по *аа.1*, може да продължи с разрешение на органа, който я е издал, след отстраняване на причините, довели до спирането му. В случаите по *чл.154, аа.2, т.5 - 8* разрешението за продължаване на строителството се издава след представяне на заснемане и други данни, изчисления и документи съобразно указанията по *аа.3*, които се прилагат като неразделна част към одобрения инвестиционен проект и доказват, че съществените отклонения са отстранени и изпълнената част от строежа е законосъобразна.



**(5)** При констатиране на строеж от първа до трета категория, незаконен по смисъла на *чл.225, ал.2*, органите на Дирекцията за национален строителен контрол съставят констативен акт, който се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Заповедта за спиране на незаконния строеж се издава от началника на Дирекцията за национален строителен контрол или от упълномощено от него длъжностно лице в тридневен срок от изтичането на срока за възражения. Когато нарушителят е неизвестен, копия от констативния акт и от заповедта се поставят на строежа и на определените за това места в сградата на общината, района или кметството.

**(6)** Със заповедта за спиране по *ал.5* се забранява достъпът до строежа.

**Чл.224а. ▢(1)** Кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице с мотивирана заповед спира изпълнението и забранява достъпа до строеж или до част от строеж от четвърта до шеста категория с нарушения по смисъла на *чл.224, ал.1*.

**(2)** обстоятелствата по *ал.1* се установяват с констативен акт, съставен от длъжностните лица по *чл.223, ал.2*. Констативният акт се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Заповедта по *ал.1* се издава в тридневен срок от изтичането на срока по изречение второ. Когато нарушителят е неизвестен, копия от констативния акт и от заповедта се поставят на строежа и на определените за това места в сградата на общината, района или кметството.

**(3)** Със заповедта по *ал.1* задължително се дават указания за отстраняване на причините, довели до спиране на строителството, и сроковете за тяхното изпълнение. При необходимост се разпорежда освобождаване на строежа и на строителната площадка от хора и механизация, както и прекъсване на храненето с електрическа и топлинна енергия, вода и газ. Заповедта е задължителна за доставчиците и се изпълнява незабавно.

**(4)** Строителството, спряно със заповедта по *ал.1*, може да продължи с разрешение на органа, който я е издал, след отстраняване на причините, довели до спирането му. В случаите по *чл.154, ал.2, т.5 - 8* разрешението за продължаване на строителството се издава след представяне на заснемане и други данни, изчисления и документи съобразно указанията по *ал.3*, които се прилагат като неразделна част към одобрения инвестиционен проект и доказват, че съществените отклонения са отстранени.

**(5)** При констатиране на строеж от четвърта до шеста категория или на част от него, незаконен по смисъла на *чл.225, ал.2*, от служителите по *чл.223, ал.2* се съставя констативен акт, който се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Заповедта за спиране на незаконния строеж се издава от кмета на общината или от упълномощено от него длъжностно лице в тридневен срок от изтичането на срока за възражения. Когато нарушителят е неизвестен, копия от констативния акт и от заповедта се поставят на строежа и на определените за това места в сградата на общината, района или кметството.

**(6)** Със заповедта за спиране по *ал.5* се забранява достъпът до строежа.



**Чл.225.Б(1)60 103** Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на незаконни строежи от първа, втора и трета категория или на части от тях. Заповедта се публикува в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл.5а*.

**(2)** Строеж или част от него е незаконен, когато се извършва:

**1.8 16** в несъответствие с предвиденията на действащия подробен устройствен план;

**2.16** без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж;

**3.16** при съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект по *чл.154, ал.2, т.1, 2, 3 и 4*;

**4.76** със строителни продукти, несъответстващи на изискванията по *чл.169а, ал.1*, или в нарушение на правилата за изпълнение на строителните и монтажните работи, ако това се отразява на конструктивната сигурност и безопасното ползване на строежа и е невъзможно привеждането на строежа в съответствие с изискванията на този закон;

**5.29 39 41 60** при наличие на влязъл в сила отказ за издаване на акт по *чл.142, ал.5, т.8*;

**6.60** в нарушение на изискванията за строителство в територии с особена териториалноустройствена защита или с режим на превантивна устройствена защита по *чл.10, ал.2 и 3*.

**(3)16 60** Заповедта по *ал.1* се издава въз основа на констативен акт, съставен от длъжностни лица на Дирекцията за национален строителен контрол. Актът се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Когато нарушителят е неизвестен, копия от констативния акт и от заповедта се поставят на строежа и на определените за това места в сградата на общината, района или кметството.

**(4)66 70** Ако заповедта за премахване не се изпълни доброволно в определения в нея срок, тя се изпълнява принудително от органите на Дирекцията за национален строителен контрол самостоятелно или съвместно с лица, на които това е възложено от началника на дирекцията или от упълномощено от него длъжностно лице, по ред, установен с *наредба* на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

**(5)29 60** Въз основа на влязла в сила заповед за премахване на строежа и протокол за извършените разходи по премахването се издава заповед за незабавно изпълнение по реда на *чл.418* от *Гражданския процесуален кодекс*.

**(6)** Принудителното премахване е за сметка на извършителя и на:

**1.** лицето, упражнило строителен надзор;

**2.** строителя - в случай че строителството е продължило след издадена заповед за спиране на строежа от Дирекцията за национален строителен контрол или заповед на лицето, упражняващо строителен надзор, вписана в заповедната книга на строежа;

**3.** строителя - в случаите по *ал.2, т.2, 3 и 4*;

**4.** проектанта и лицето, оценило съответствието на инвестиционните проекти - при несъответствие на одобрения инвестиционен проект, по който се изпълнява строежът, с изискванията за безопасност по *чл.169, ал.1, т.1, 2, 3 и 4* и/или с предназначението на земята;

**5.60** възложителя на строежа.

**(7)** Отговорността на лицата по *ал.6* е солидарна.





**Чл.225а. (1) ПЗ** Кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на *чл.225, ал.2*, или на части от тях. Заповедта се публикува в Единния публичен регистър по устройство на територията по *чл.5а*.

**(2)** Заповедта по *ал.1* се издава въз основа на констативен акт, съставен от служителите по *чл.223, ал.2*. Актът се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Когато нарушителят е неизвестен, копия от констативния акт и от заповедта се поставят на строежа и на определените за това места в сградата на общината, района или кметството.

**(3)** Ако заповедта за премахване не се изпълни доброволно в определения в нея срок, тя се изпълнява принудително от общината по ред, определен с наредба на общинския съвет.

**(4)** Въз основа на влязла в сила заповед за премахване на строежа и протокол за извършените разходи по премахването се издава заповед за незабавно изпълнение по реда на *чл.418* от *Гражданския процесуален кодекс*.

**(5)** Принудителното премахване е за сметка на извършителя и на:

**1.** лицето, упражнило строителен надзор;

**2.** строителя - в случай че строителството е продължило след издадена заповед за спиране на строежа от кмета на общината или заповед на лицето, упражняващо строителен надзор, вписана в заповедната книга на строежа;

**3.** строителя - в случаите по *чл.225, ал.2, т.2 - 4*;

**4.** проектанта и лицето, оценило съответствието на инвестиционните проекти - при несъответствие на одобрения инвестиционен проект, по който се изпълнява строежът, с изискванията за безопасност по *чл.169, ал.1, т.1 - 4* и/или с предназначението на земята;

**5.** възложителя на строежа.

**(6)** Отговорността на лицата по *ал.5* е солидарна.

**Чл.226.** (отм. **Е**)

**Чл.227.** (отм. **Е**)

**Чл.228. ПЗ** По въпроси, които не са уредени в тази глава и в *глава двадесета*, се прилагат разпоредбите на *Административнопроцесуалния кодекс*.

## Глава двадесет и втора

### ТЕХНИЧЕСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

**Чл.229.(1)** Физически лица могат да извършват проучвателни, проектантски, контролни, строителни и надзорни дейности, ако притежават техническа правоспособност съобразно придобитата им специалност и образователно-квалификационна степен.

**(2)** Юридически лица могат да извършват дейности по *ал.1*, ако в състава им са включени физически лица със съответната техническа правоспособност.

**(3) ПЗ** Технически правоспособни са лицата, получили дипломи от акредитирано висше училище с квалификация „архитект“, „строителен инженер“, „инженер“, „урбанист“ или „ландшафтен архитект“.



**Чл.230.(1) 4 5 60** Устройствени планове и инвестиционни проекти по този закон се изработват от проектантите - физически лица, които притежават съответната техническа и проектантска правоспособност. Условието и редът за признаване на пълна проектантска правоспособност се определят със закон.

**(2) 4 5** Със закона по *ал.1* се определят допустимите дейности, които могат да извършват лицата, притежаващи ограничена правоспособност.

**(3) 3 4 24 60** Проектанти с пълна проектантска правоспособност, които работят като служители по трудово или служебно правоотношение в администрациите на териториалните органи на изпълнителната власт, могат да извършват дейностите по *чл.229, ал.1* само за административно-териториални единици, в които те не са органи или не участват в състава на органи с експертни, съгласувателни, одобрителни, разрешителни, контролни или други правомощия по този закон.

**(4) 24** Служителите в общинските администрации, които имат пълна или ограничена проектантска правоспособност, могат да изработват служебно проекти за устройствени планове за държавни или общински поземлени имоти на територията на общината, а за изграждането на обекти общинска собственост - и инвестиционни проекти, в съответствие с придобитата проектантска правоспособност.

**(5) 21 24 43** Чужденци и граждани на държави - членки на Европейския съюз, или на други държави - страни по Споразумението за Европейското икономическо пространство, на които е призната професионалната квалификация по реда на *Закона за признаване на професионални квалификации*, могат да извършват дейностите по *чл.229, ал.1* в обхвата на квалификацията си при условията на *Закона за камарите на архитектите и инженерите в инвестиционното проектиране*.

**Чл.231. 27** Изискванията към физическите и юридическите лица, извършващи строителство, се уреждат със закон.

## Глава двадесет и трета

### АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНА ОТГОВОРНОСТ

**Чл.232.(1) 23 29** Наказва се с глоба от 1000 до 5000 лв., ако по друг закон не е предвидено по-тежко наказание, длъжностно лице, което:

**1.** не изпълни или изпълни лошо или несвоевременно задължения, възложени му по този закон, актовете по неговото прилагане и другите правила и нормативи по проектирането и строителството, както и решенията и предписанията, основани на тях;

**2.** съгласува, одобри или издаде строителни книжа в нарушение на този закон, на актовете по неговото прилагане и другите правила и нормативи по проектирането и строителството, както и на действащите устройствени планове;

**3.** не вземе своевременно мерки за предотвратяване на незаконно строителство, за спиране или премахване на незаконно извършвани строителни и монтажни работи или за премахване на други последици от нарушенията;



**ИЗДАТЕЛСТВО  
ЗА ТЕРИТОРИАЛНО УСТРОЙСТВО  
И СТРОИТЕЛСТВО**



**4.** изисква като условия за съгласуване и одобряване на инвестиционен проект или за разрешаване на строеж документи, каквито не се изискват с този закон или с друг нормативен акт;

**5. Б 79** в срок, определен с нормативен акт: не се произнесе по искане за разрешаване, процедуране и одобряване на устройствени планове и техни изменения, за съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти и издаване на разрешения за строеж, за съставяне или издаване на строителни книжа, скици, визи за проектиране и други; не извърши проверки или други технически услуги; не отговори на постъпила жалба; не препрати искането, съответно жалбата на компетентния орган;

**6.** разреши, допусне свързване или свърже външни мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура с незаконен строеж или със строеж, за който не е издадено разрешение за ползване, освен в случаите, когато с нормативен акт се разрешава временно свързване;

**7. 29** не е изпълнило задълженията по *чл. 63, ал. 1;*

**8. 60** издаде виза за проектиране в нарушение на предвижданията на действащия подробен устройствен план, в нарушение на този закон, на актовете по прилагането му и другите правила и нормативи по проектирането и строителството;

**9. 79** не е изпълнило задължението по *чл. 157, ал. 6;*

**10. 79** не се е произнесло в срока по *чл. 177, ал. 3* по искане за въвеждане в експлоатация.

**(2) Б 29** Наказва се с глоба от 1000 до 10 000 лв., ако по друг закон не е предвидено по-тежко наказание, лице - участник в строителството, което извършва, разпореди или допусне извършването на незаконен строеж.

**(3) 29** Наказва се с глоба от 3000 до 15 000 лв., ако по друг закон не е предвидено по-тежко наказание, лице, което, без да има право, осъществява дейност, включена в компетентността на лицата, упражняващи строителен надзор.

**(4) Б 29** Наказва се с глоба от 3000 до 15 000 лв., ако по друг закон не е предвидено по-тежко наказание, лице, което:

**1. Б** без да притежава съответната правоспособност, извършва проучвателни и проектни работи, участва при извършване на оценка на съответствието на инвестиционни проекти, при упражняване на строителния надзор или ръководи строителните работи;

**2.** като проектант изработва проекти, несъобразени с този закон, актовете по неговото прилагане и другите правила и нормативи по проектирането и строителството или не упражнява авторски надзор, съобразно сключения договор.

**3. (отм. Б)**

**4. (отм. Б)**

**(5) 29** Наказва се с глоба от 1000 до 5000 лв., ако по друг закон не е предвидено по-тежко наказание, лице, което:

**1. Б** не изпълни писмено нареждане на контролен орган, издадено в рамките на неговата компетентност или на лицето, упражняващо строителен надзор, да спре, да премахне, да възстанови или да поправи строежи или части от строежи;

**2.** отсече или изкорени, разпореди или допусне да се отсече или изкорени дълготрайно декоративно дърво или дърво с историческо значение без предварително писмено разрешение на компетентните органи;

**3. Б** не осигури достъп, не представи необходимите документи, данни, легитимация и писмени справки на контролните органи;

**4. Б** работи на строеж и не го напусне, след като бъде предупредено писмено от контролните органи, че строителството се извършва незаконно;



**5.5** не изпълни разпореждания на компетентните контролни органи, издадени във връзка с дейности и мероприятия по геозащита;

**6.5** не извърши възстановителните работи и не отстрани за своя сметка нанесените повреди на чужд недвижим имот във връзка с осъществяван от него строеж в срока, определен от органите на общината или от органите на Дирекцията за национален строителен контрол;

**7.60 79** е допуснало да бъде поставен върху негов имот или е поставило преместваем обект или рекламен елемент в противоречие с изискванията на *наредбата* по *чл.56, ал.2*;

**8.109 111** не подаде в срок уведомление по *чл.151, ал.11*.

**(6)29 60** Наказва се с глоба от 1000 до 10 000 лв., ако по друг закон не е предвидено по-тежко наказание, собственик на строеж или поземлен имот, неизпълнил заповед по *чл.195, ал.5* и създал непосредствена опасност за здравето и живота на други лица.

**(7) (60 79, отм. 82)**

**(8)60** Наказва се с глоба от 1000 до 5000 лв. строител на строеж, неизпълнил задължение по *чл.163, ал.2*.

**(9)60** Наказва се с глоба от 100 до 300 лв., ако по друг закон не е предвидено по-тежко наказание, възложител на строеж, който не възложи съставянето на технически паспорт в сроковете по *наредбата* по *чл.176а, ал.6* (**50A22 11**).

**(10)103** Наказва се с глоба от 1000 до 15 000 лв. проектант, неизпълнил задължение по *чл.162, ал.4*.

**(11)103** Наказват се с глоба от 500 до 2000 лв., ако по друг закон не е предвидено по-тежко наказание, правоспособни физически лица, чрез които се осъществяват дейностите по оценяване съответствието на проектите и/или строителен надзор на строежите за други нарушения на този закон, приетите от Министерския съвет, съответно издадените от министрите актове по неговото прилагане и другите правила и нормативи по проектирането и строителството, както и на решенията и предписанията, основани на тях.

**(12)103** Наказва се с глоба от 1000 до 5000 лв. лице, упражняващо технически контрол по част „Конструктивна“, неизпълнило задължение по *чл.142, ал.10*.

**Чл.232а.50(1)** Длъжностно лице, което съгласува, одобри или издаде строителни книжа или други актове, посочени в този закон, в територии на културно-историческа защита, без предварително съгласуване по реда на *чл.84, ал.1* и 2 от *Закона за културното наследство*, се наказва с глоба в размер от 800 до 1500 лв., освен ако в друг закон не е предвидено по-тежко наказание.

**(2)** Когато в резултат на нарушението по *ал.1* е унищожена или повредена недвижимата културна ценност, глобата е в размер от 1000 до 3000 лв., освен ако в друг закон не е предвидено по-тежко наказание.

**Чл.232б.60(1)** За неизпълнение на задължението по *§123, ал.1* от *Преходните и заключителните разпоредби* на кмета на общината се налага глоба от 10 000 лв.

**(2)66 70** Актът за установяване на административното нарушение по *ал.1* се съставя от областния управител или от определени от него длъжностни лица от областната администрация, а наказателното постановление се издава от министъра на регионалното развитие и благоустройството или от упълномощено от него длъжностно лице.

**Чл.232в.** (вз, отм. вв)

**Чл.232г. вв** Кметът на общината или оправомощено от него длъжностно лице налага глоба в размер от 1000 до 5000 лв. на собственик на имот, който унищожи или увреди контролно-измервателна система или част от нея в свлачищен район или геозащитно съоръжение или част от него.

**Чл.233. вв вв** За други нарушения на този закон, приетите от Министерския съвет, съответно издадените от министрите актове по неговото прилагане и другите правила и нормативи по проектирането и строителството, както и на решенията и предписанията, основани на тях, наказанието е глоба от 100 до 500 лв., ако по друг закон не е предвидено по-тежко наказание.

**Чл.234.(1) вв вв** Ако нарушението по *чл.232* и по *чл.233* бъде продължено, след като е констатирано с акт, или ако в срока за издаване на наказателно постановление бъде извършено друго нарушение от същото лице, наказанието е глоба от 3000 до 15 000 лв. независимо от наказанието по първото нарушение.

**(2) вв** Ако в срок до 3 години от влизането в сила на наказателното постановление бъде извършено ново нарушение на същата разпоредба, наказанието е глоба от 2000 до 30 000 лв. В маловажни случаи глобата е от 100 до 500 лв.

**Чл.235.(1)** В случаите по *чл.232, ал.2* лицата нарушители могат да бъдат отстранявани от строежа въз основа на мотивирана заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице.

**(2)** При отказ за доброволно изпълнение на заповедта отстраняването се извършва принудително, а при необходимост - и със съдействие на органите на Министерството на вътрешните работи.

**(3)** Обжалването на заповедта по *ал.1* не спира изпълнението ѝ.

**Чл.236. вв вв** При системни нарушения по *чл.232, ал.1*, извършени от главен архитект на община (район), констатирани от Дирекцията за национален строителен контрол, министърът на регионалното развитие и благоустройството може да лиши нарушителя от правото да заема длъжността главен архитект на община (район) за срок до 2 години.

**Чл.237. вв вв (1)** Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице налага имуществена санкция на юридическо лице или едноличен търговец, както следва:

**1.** на извършител, възложител или строител на строеж от първа до трета категория включително, незаконен по смисъла на *чл.225, ал.2* - в размер от 5000 до 50 000 лв.;

**2.** на извършител, възложител или строител на строеж по *чл.224, ал.1* от първа до трета категория включително - в размер от 1000 до 10 000 лв.;

**3.** на възложител или строител, продължил да изпълнява строителни и монтажни работи на строеж от първа до трета категория включително, спрян със заповед по *чл.224, ал.1* и *5* или по *чл.159, ал.4*, или на строеж със спряно действие на строителните книжа - в размер от 10 000 до 100 000 лв.;

**4.** на лице, което ползва строеж от първа до трета категория включително, без това да е разрешено по установения законен ред - в размер от 1000 до 10 000 лв.;



**5.** на лице, което, без да има право, осъществява дейност, включена в компетентността на консултанта и техническия контрол за част „Конструктивна“ - в размер от 3000 до 30 000 лв.;

**6.** на лице, извършило оценка за съответствие на инвестиционен проект в нарушение на изискванията на *чл.142, ал.5* и/или при упражняване на строителен надзор допуснало изпълнение на незаконен строеж по смисъла на *чл.225, ал.2* - в размер от 5000 до 50 000 лв.;

**7.** на доставчик на електрическа или топлинна енергия, вода или газ, неизпълнил разпореждане по *чл.224, ал.3* или по *чл.178, ал.5* - в размер от 5000 до 50 000 лв.;

**8.** на строител, за изпълнението на строежи от първа категория, без да е вписан в Централния професионален регистър на строителя и без да има издадено удостоверение за тях - в размер от 50 000 до 100 000 лв.;

**9.** на строител, за изпълнението на строежи от втора категория, без да е вписан в Централния професионален регистър на строителя и без да има издадено удостоверение за тях - в размер от 30 000 до 50 000 лв.;

**10.** на строител, за изпълнението на строежи от трета, четвърта и пета категория, без да е вписан в Централния професионален регистър на строителя и без да има издадено удостоверение за тях, с изключение на строежите по *чл.14, ал.2* от *Закона за Капитала на строителите* - в размер от 10 000 до 30 000 лв.;

**11.** на строител, за изпълнението на строителни и монтажни работи, без да е вписан в Централния професионален регистър на строителя и без да има издадено удостоверение за тях - в размер от 2000 до 5000 лв.;

**12.** на производител на строителни продукти, доставяни за директно влягане на строителната площадка от местата на производство, несъответстващи на изискванията на *чл.169а, ал.1* - в размер от 5000 до 30 000 лв.;

**13.** на лице, сключило договор за строителен надзор или за оценка за съответствие на инвестиционен проект в нарушение на *чл.166, ал.3* и *4* - в размер от 30 000 до 150 000 лв.;

**14.** на възложител на строеж, неизпълнил задължение по *чл.161, ал.4* - в размер от 5000 до 30 000 лв.;

**15.** на строител на строеж, неизпълнил задължение по *чл.163, ал.2, т.1 - 5* - в размер от 5000 до 30 000 лв.;

**16.** на възложител на строеж, който не възложи съставянето на технически паспорт в сроковете по *наредбата* по *чл.176а, ал.6* (**ЗЗ** 22 11) - в размер от 1000 до 10 000 лв.;

**17.** на лице, упражняващо строителен надзор на строеж по *чл.224, ал.1* - в размер от 1000 до 10 000 лв.;

**18.** на лице, упражняващо строителен надзор на строеж, неизпълнило задължение по *чл.168, ал.1* - в размер от 1000 до 10 000 лв.;

**19.** на лице, упражняващо строителен надзор на строеж, неизпълнило задължение по *чл.169б, ал.1* и *чл.166, ал.1, т.2* - в размер от 1000 до 10 000 лв.;

**20.** на лице, упражняващо строителен надзор на строеж, съставило окончателен доклад в нарушение изискванията на *чл.168, ал.6* - в размер от 1000 до 10 000 лв.;

**21.** на лице, упражняващо строителен надзор на строеж, неизпълнило задължение по *чл.159, ал.4* - в размер от 1000 до 10 000 лв.;

**22.** на лице, упражняващо строителен надзор на строеж, неизпълнило задължение по *чл.158, ал.2* - в размер от 1000 до 3000 лв.;





**(5)** Министърът на вътрешните работи или определено от него длъжностно лице налага имуществена санкция на юридическо лице или едноличен търговец - строител на строеж, неизпълнил задължение по *чл.163, ал.2, т.1* във връзка с *чл.169, ал.1, т.2* - в размер от 5000 до 30 000 лв.

**(6)** Санкциите по *ал.1 - 5* се налагат по реда на *чл.238* и *239*.

**Чл.237а.103** За други нарушения на този закон, приетите от Министерския съвет, съответно издадените от министрите актове по неговото прилагане и другите правила и нормативи по проектирането и строителството, както и на решенията и предписанията, основани на тях, се налага имуществена санкция на юридическо лице или едноличен търговец в размер от 1000 до 5000 лв., ако по друг закон не е предвидено по-тежко наказание.

**Чл.238.(1)** Установяването на нарушенията по този закон, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършват по реда на *Закона за административните нарушения и наказания*, доколкото в този закон не е предвидено друго.

**(2)Б** Актовете за установяване на нарушения по този закон се съставят от:

**1.** служители на общинските (районните) администрации;

**2.** служители на Дирекцията за национален строителен контрол;

**3.23 69** служители, определени от министъра на вътрешните работи - за нарушения на правилата и нормите по пожарна безопасност и на изискванията на *чл.106, т.5, чл.107, т.6* и *чл.112, ал.2, т.12*;

**4.13** служители, определени от председателя на ДЪРЖАВНАТА АГЕНЦИЯ ЗА МЕТРОЛОГИЧЕН И ТЕХНИЧЕСКИ НАДЗОР - за нарушения на нормите за безопасност на уредбите и съоръженията с повишена опасност;

**5.** служители, определени от министъра на околната среда и водите - за нарушения на нормите по опазване на околната среда и водите.

**Чл.239.(1)** Наказателните постановления се издават:

**1.66 70 71** от министъра на регионалното развитие и благоустройството или упълномощени от него длъжностни лица - за нарушения на разпоредбите по устройство на територията;

**2.16** от началника на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощени от него длъжностни лица - за нарушения на разпоредбите по устройство на територията (проектиране, строителство, недопускане и отстраняване на незаконно строителство и качество на строителните материали и други);

**3.Б 23 69** от министъра на вътрешните работи или от определени от него длъжностни лица - за нарушения на правилата и нормите по пожарна безопасност и на изискванията на *чл.106, т.5, чл.107, т.6* и *чл.112, ал.2, т.12*;

**4.Б** от министъра на околната среда и водите или определени от него длъжностни лица - за нарушения на разпоредбите по опазване на околната среда;

**5.Б 13** от председателя на ДЪРЖАВНАТА АГЕНЦИЯ ЗА МЕТРОЛОГИЧЕН И ТЕХНИЧЕСКИ НАДЗОР или от упълномощени от него длъжностни лица - за нарушения на разпоредбите, засягащи уредби и съоръжения с повишена опасност;

**6.16 29 60** от кмета на общината или от упълномощено от него длъжностно лице - в предвидените от закона случаи.



**(2)** ~~60~~ ~~93~~ Едногодишният срок по *Закона за административните нарушения и наказания* за образуване на административнонаказателно производство за нарушения по този закон, актовете по неговото прилагане и другите правила и нормативи по проектирането и строителството започва да тече от деня на издаване на разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация на строежа, а когато не се изисква разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация - от деня на извършване на нарушението. За административни нарушения, установени преди въвеждането в експлоатация на строежа, административнонаказателното производство може да бъде образувано и преди деня на издаване на разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация на строежа.

**(3)** (отм. ~~59~~)

**(4)** (отм. ~~59~~)

**(5)** (отм. ~~5~~)

## ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**§1.(1)** ~~63~~ ~~70~~ Министърът на регионалното развитие и благоустройството може да предостави свои функции по този закон на заместниците си и на други длъжностни лица в системата на Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

**(2)** ~~5~~ Областният управител може да предостави свои функции по този закон на заместниците си или на други лица от областната администрация.

**(3)** ~~5~~ ~~29~~ Кметът на общината може да предостави свои функции по този закон на заместниците си, на главния архитект на общината и на други длъжностни лица от общинската (районната) администрация.

**(4)** ~~5~~ ~~29~~ ~~76~~ Главният архитект на общината може да предостави свои функции по този закон на други длъжностни лица от общинската администрация, притежаващи пълна проектантска правоспособност или които имат необходимия стаж за придобиването ѝ.

**§1а.** ~~5~~ ~~30~~ ~~60~~ ~~75~~ ~~103~~ ~~113~~ Министърът на отбраната, съответно министърът на вътрешните работи, председателят на Държавна агенция „Национална сигурност“, председателят на Държавна агенция „Разузнаване“, председателят на Държавна агенция „Технически операции“ и началникът на Националната служба за охрана, може да делегира свои правомощия по този закон на заместниците си и на други длъжностни лица в системата на Министерството на отбраната, на Министерството на вътрешните работи, на Държавна агенция „Национална сигурност“, на Държавна агенция „Разузнаване“, на Държавна агенция „Технически операции“ и на Националната служба за охрана.

**§2.** (отм. ~~29~~)

БСА БСА БСА БСА БСА



БСА БСА БСА БСА БСА



БСА БСА БСА БСА БСА



**§3.(1) 60** За съгласуване и одобряване на инвестиционен проект, за издаване на разрешение за строеж, протокол за определяне на строителна линия и ниво, акт за узаконяване, разрешение за ползване на строеж и за други административни и технически услуги по този закон се събират такси по *Закона за местните данъци и такси* и по *Закона за държавните такси*.

**(2) 60 83** Цените на административно-техническите услуги, които предоставят експлоатационните дружества в процеса на инвестиционното проектиране и разрешаване на строителството - предоставяне на изходни данни, необходими за проектирането и за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура, съгласуване на проекти, даване на становища или предписания и други, извън случаите, когато се предоставят безвъзмездно, се определят с тарифа от Комисията за енергийно и водно регулиране при условията на *чл. 7а* от *Закона за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност*. Тарифата се обнародва в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ и се публикува на интернет страницата на Комисията за енергийно и водно регулиране, както и на интернет страниците на експлоатационните дружества - в частта ѝ за съответното дружество.

**(3) 103** За служебното съгласуване с централните и териториалните администрации и със специализираните контролни органи не се събират такси.



**§4. 60 (1)** Предвиденото в този закон и в актовете по неговото прилагане съобщаване от компетентните органи на заинтересуваните лица по реда на *Административнопроцесуалния кодекс* се извършва чрез отправяне на писмено съобщение.

**(2)** Когато в този закон и в актовете по неговото прилагане не се предвижда изрично, че съобщаването се извършва по реда на *Административнопроцесуалния кодекс*, то се извършва чрез отправяне на писмено съобщение до заинтересуваните лица. В случаите, когато адресът на някое от заинтересуваните лица не е известен или то не е намерено на посочения от него адрес, което се удостоверява с подписите на две длъжностни лица, съобщението се залепва на жилището или на недвижимия имот, за който се отнася, и се поставя на таблото за обявления в сградата на общината, района или кметството или на интернет страницата на съответния орган за времето за подаване на възражения, предложения и искания. Така направеното съобщение, както и датата на поставянето и свалянето му от таблото за обявления или от интернет страницата на органа, се удостоверява с подписите на две длъжностни лица.

**(3)** Когато заинтересувани лица са всички собственици и носители на ограничени вещни права в сгради с режим на етажна собственост, съобщенията до тях се връчват чрез председателите на управителните съвети (управители). До избирането на председатели на управителните съвети на етажната собственост (управители) по *Закона за управление на етажната собственост* съобщаването се извършва по реда на *ал. 2*, изречения второ и трето.

§5. По смисъла на този закон:

**1. 1 23** Думите „Национален експертен съвет“, „областен експертен съвет“ и „общински (районен) експертен съвет“ да се разбират съответно като: „НАЦИОНАЛЕН ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И РЕГИОНАЛНА ПОЛИТИКА“, „областен експертен съвет по устройство на територията“ и „общински (районен) експертен съвет по устройство на територията“, думата „Дирекцията“ да се разбира съответно като „Дирекция за национален строителен контрол“ и „ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ“ и думите „оценка за съответствието“ и „оценка за съответствието на проектите“ да се разбират като „оценка за съответствието на проектите с основните изисквания към строежите“.

**2.** „Поземлен имот“ е част от територията, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.

**3.** „Неурегулирана територия“ е територия, в която поземлените имоти не са урегулирани с подробен устройствен план.

**4. 23** „Територии с особена териториалноустройствена защита“ са защитените територии за природозащита по *Закона за защитените територии*, за културно-историческа защита по *Закона за културното наследство*, други територии със специфична характеристика, чийто режим на устройство и контрол се уреждат в отделни закони (високопланинските и крайграничните територии, морското крайбрежие, територията на столицата и други), свлачищните територии, санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води - публична държавна собственост съгласно *Закона за водите*.

**5. 23** „Територии с режим на превантивна устройствена защита“ са определени с концепции и схеми за пространствено развитие и с устройствени планове територии, които притежават висока природно-ландшафтна, екологическа и културна стойност, но не са обявени за защитени със специален закон.

**6.** „Територия на населено място“ е селищната територия, обхваната от границите му (строителните му граници), определени с устройствен план, без да се включва землището.

**7.** „Малки населени места“ по *чл. 58* са селата, както и градовете с население до 30 000 жители.

**8.** „Територия“ или „устройствена зона“ по *чл. 11* представлява съвкупност от съседни поземлени имоти със сходни характеристики и преобладаващо предназначение.

**9.** „Допустимото натоварване на териториите, предназначени за застрояване“ се определя от интензивността на застрояване и допустимите дейности съобразно конкретното предназначение на поземлените имоти.

**10.** „Квартал“ е урегулирана територия, ограничена от улици или от улици и граници на урбанизирана територия, която обхваща един или повече поземлени имоти.

**11.** „Урегулиран поземлен имот“ или „урегулиран имот“ е поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

**12. 23** „Индивидуализиране на новообразуван урегулиран поземлен имот“ по *чл. 16, ал. 6* е описване на границите и определяне на идентификатор на имота.



**13.** „Преобладаващ равнинен терен“ по чл.19, ал.1, т.4 е терен с наклон до 10 на сто, а „преобладаващ стръмен терен“ по чл.19, ал.1, т.5 е терен с наклон над 10 на сто.

**14.** „Тесен урегулиран поземлен имот“ е имот с лице, за чийто размер е приложено отклонението по чл.19, ал.3.

**15. ▣** „Застроена площ“ е площта, ограничена от външните очертания на ограждащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж, включително площта на проветрителните шахти и проходите в тези очертания. В застроената площ на приземно ниво не се включват тераси, външни стълби и стълбищни площадки, рампи, гаражи и други елементи с височина до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен.

**16.** „Свободна дворна площ“ е разликата между площта на урегулирания поземлен имот и застроената площ. За такава площ се считат и откритите използвани тераси върху подземния етаж, както и озеленените площи.

**17.** „Плътност на застрояването“ е отношението на сбора от застроените площи на основното и допълващото застрояване спрямо площта на урегулирания поземлен имот, изразено в процент. Плътност на застрояване може да се определя и общо за квартал, устройствена територия или зона, както и за части от тях.

**18. ☒** „Разгъната застроена площ“ е сборът от застроените площи на всички надземни етажи на основното и допълващото застрояване. В разгънатата застроена площ се включват и застроените площи в подпокривното пространство на сградите. В застроената площ на надземните етажи се включва цялата площ на балконите, лоджиите и терасите.

**19.** „Интензивност на застрояване“ на урегулирания поземлен имот е отношението на разгънатата застроена площ към площта на урегулирания имот, изразено в абсолютно число. Интензивност на застрояване може да се определя и общо за квартал, устройствена територия или зона, както и за части от тях.

**20.** „Начин на застрояване“ е разположението на сградите и постройките на основното и на допълващото застрояване в урегулираните поземлени имоти.

**21.** „Свободно“ е застрояването, при което сградите в урегулираните поземлени имоти се разполагат на разстояние от имотните граници (регулационните линии) към съседните урегулирани поземлени имоти, както и на северна странична регулационна линия при тесни урегулирани поземлени имоти по улици с посока север-юг и полупосоците до 45 градуса.

**22.** „Свързано“ е застрояването, при което сградите в два или повече съседни урегулирани поземлени имоти се разполагат допреди една до друга на имотните граници (регулационните линии). Свързаното застрояване в съседни урегулирани поземлени имоти представлява допиране на сградите на основното застрояване или на постройките на допълващото застрояване.

**23.** „Комплексно“ е застрояването в големи урегулирани поземлени имоти на групи от сгради, които се разполагат свободно стоящи или допреди една до друга.

**24.** „Преструктуриране на жилищни комплекси, на промишлени, курортни, туристически и други селищни образувания“ представлява промяна на тяхната структура и застрояване, в това число и чрез образуване на урегулирани поземлени имоти за съществуващи и за нови сгради, за обществено озеленяване, както и за друго предназначение, въз основа на подробен устройствен план.



**25. „Външна линия на застрояване“** е линията на застрояване към улицата. Тя може да съвпада с уличната регулационна линия или да е на разстояние от нея навътре в урегулирания поземлен имот.

**26. „Вътрешна линия на застрояване“** е линията на застрояване към съседни урегулирани поземлени имоти или към съседни сгради. Вътрешните линии на застрояване са странични и към дъното на урегулирания поземлен имот.

**27. „Дълбочина на основното застрояване на сгради“** е разстоянието от външната линия на застрояване до срещуположната вътрешна линия на застрояване.

**28. „Разположение на жилищна сграда откъм по-благоприятната посока за ослънчаване“** е разположението на сградата при определяне на разстоянията до съседни сгради, което съответства на следната степенуваност на географските посоки: юг; югоизток и югозапад; изток; запад; североизток и северозапад; север. При разположение, междинно на тези посоки, се приема по-близката географска посока.

**29. ПОЗ** „Жилищна сграда“ е сграда, предназначена за постоянно обитаване, и се състои от едно или повече жилища, които заемат най-малко 60 на сто от нейната разгъната застроена площ. При определяне предназначението на сградата ателиетата се считат за жилища.

**29а. ПОЗ ПОЗ** „Сграда със смесено предназначение“ е нежилищна сграда, която се състои от самостоятелни обекти с различно предназначение, като при наличие на жилища, те заемат по-малко от 60 на сто от разгънатата ѝ застроена площ. При определяне предназначението на сградата ателиетата се считат за жилища.

**30. „Жилище“** е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално и пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди.

**31. ГЗ** „Техническа инфраструктура“ е система от сгради, съоръжения и линейни инженерни мрежи на транспорта, водоснабдяването и канализацията, електроснабдяването, топлиоснабдяването, газоснабдяването, електронните съобщения, хидромелиорациите, третирането на отпадъците и геозащитната дейност.

**32. ПЗ** „Общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура“ са мрежите и съоръженията до общите контролно-измервателни уреди в недвижимите имоти, включително разпределителни устройства.

**33. „Сервитутна ивица“** е 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.

**34. „Служебен тротоар“** е тротоар, предназначен за преминаване на служебни лица във връзка с осъществяване на дейности по поддържане и ремонт на улиците, съоръженията към тях и техническата инфраструктура.

**35. ПЗ** „Третиране на отпадъците“ са дейностите по оползотворяване или обезвреждане, включително подготовката преди оползотворяване или обезвреждане.

**36. „Строителни книжа“** са всички необходими одобрени инвестиционни проекти за извършване или за узаконяване на строежа, разрешението за строеж или актът за узаконяване, както и протоколите за определяне на строителна линия и ниво.

**37. ПО** „Строителна площадка“ е теренът, необходим за извършване на строежа и определен с инвестиционния проект или с границите на поземления имот, в който се извършва строителството.



**38. § 29 39 50 60** „Строежи“ са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на *чл. 74, ал. 1* от *Закона за културното наследство* и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението.

**39. §** „Обект“ е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по *Закона за кадастъра и имотния регистър*.

**40. §** „Строителни и монтажни“ са работите, чрез които строежите се изграждат, ремонтират, реконструират, преустройват, поддържат или възстановяват.

**41. § 13** „Промяна на предназначението“ на обект или на част от него е промяната от един начин на ползване в друг съгласно съответстващите им кодове, представляващи основни кадастрални данни и определени съгласно *Закона за кадастъра и имотния регистър* и нормативните актове за неговото прилагане.

**42. §** „Основен ремонт“ на строеж е частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на строежа, както и строително-монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, подобрява се или се удължава срокът на тяхната експлоатация.

**43. § 103** „Текущ ремонт“ на строеж е подобряването и поддържането в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се:

**а)** засяга конструкцията на сградата;

**б)** извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата;

**в)** променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях.

Текущ ремонт на строеж е и подобряването и поддържането в изправност на елементите на техническата инфраструктура по *чл. 64, ал. 1*, при които не се променят трасето и техническите характеристики.

**44. §** „Реконструкция“ на строеж е възстановяване, замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации и изпълнението на нови такива, с които се увеличават носимоспособността, устойчивостта и трайността на строежите.

**45. §** „Етап“ е част от строежа със самостоятелно функционално предназначение, за която може да бъде издадено отделно разрешение за строеж и разрешение за ползване.

**46. §** „Груб строеж“ е сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или със различна степен на изпълнени довършителни работи.

**47. §** „Етаж“ е част от сграда или постройка между две последователни подови конструкции.

**48. §** „Подземен етаж“ е етажът, таванът на който е разположен под котата на средното ниво на прилежащия тротоар (на прилежащия терен към улицата) или до 0,3 м над тази кота.





**49. Б** „Полуподземен етаж“ е етажът, пъдът на който е разположен под котата на средното ниво на прилежащия тротоар (на прилежащия терен към улицата), а таванът - на повече от 0,3 м над тази кота и до 1,5 м над нея.

**50. Б** **60** „Надземен етаж“ е етажът, таванът, на който е разположен на повече от 1,50 м над котата на средното ниво на прилежащия терен (на прилежащия тротоар към улицата).

**51. Б** „Тавански етаж“ е етажът, разположен в подпокривното пространство и ограничен частично или цялостно от покривните плоскости.

**52. Б** **60** „Кота на средното ниво на прилежащия терен“ е средноаритметичната стойност на най-ниската и най-високата проектна кота на прилежащия терен за съответната ограда стена, оформен (моделiran) съобразно част „Геодезическа“ (вертикална планировка) на инвестиционния проект.

**53. Б** „Ниво цокъл“ е нивото на пода на първия надземен етаж.

**54. Б** „Ниво било“ е най-високата хоризонтална част на покрива на сградата.

**55. Б** „Фасада“ е външна ограда стена на сграда, която стъпва на терена.

**56. Б** „Калканна стена“ е външната стена на сграда или постройка без корниз или стреха и без отвори за врати и прозорци, разположена на вътрешната граница на поземлен имот.

**57. Б** „Балкон“ е открита използваема площ върху конзолна конструкция, издадена пред фасадата на сградата.

**58. Б** „Лоджия“ е използваема площ, открита от външната си страна и включена в общия обем на сградата.

**59. Б** „Тераса“ е открита използваема площ, разположена върху помещения, върху колони или върху терена.

**60. Б** „Репер“ по смисъла на *чл.157, ал.4* е геодезически знак, който служи като изходна точка при измервания, нивелиране и при нанасяне на точки и линии от план на местността.

**61. Б** „Абразия“ е отмиване на бреговете на водни площи и реки.

**62. Б** **47** „Обект с национално значение“ е обект, определен като такъв със закон или с акт на Министерския съвет.

**63. Б** **61** „Специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната“ са имотите, свързани с класифицирана информация, представляваща държавна тайна, или със сигурността и отбраната на страната.

**64. Б** **73** „Технически паспорт на строеж“ е документ, който включва техническите характеристики на елементите на строежа, свързани с изпълнението на основните изисквания по *чл.169, ал.1 и 3*, инструкции за експлоатация, обслужване, обследване, поддържане и ремонт и отразява всички извършени строителни и монтажни работи след въвеждането на строежа в експлоатация.

**65. Б** **73** „Икономически обоснован експлоатационен срок“ е периодът, през който строежът трябва да бъде поддържан на необходимото ниво за изпълнение на основните изисквания по *чл.169, ал.1*, с отчитане на всички разходи за проектиране, строителство и експлоатация, на рисковете и последствията от аварии по време на експлоатацията и на покриващите тези рискове застраховки, на разходите за инспектиране, за текуща поддръжка, обслужване и ремонт, както и отчитане на местоположението и въздействието на околната среда върху строежа.



**66. 23 73** „Основно обновяване“ на строеж е комплекс от строителни и монтажни работи, свързани с изпълнението на основните изисквания по *чл. 169, ал. 1 и 3*, които се извършват по време на експлоатацията и засягат конструктивните елементи на строежа, включително оградящите конструкции и елементи на сгради, съоръжения и елементи на техническата инфраструктура - отоплителни, вентилационни, климатични, електрически, водоснабдителни, канализационни и други инсталации.

**67. 23** „Социално жилище“ е жилище, предназначено за лица с установени жилищни нужди, чието изграждане е финансирано или е осъществено с помощта на държавата или общината.

**68. 23** „Открити обекти“ са:

**а)** за спортни дейности - терени (площадки) и оборудване, използвани за масови физически упражнения и спорт на открито: футболни, волейболни, баскетболни, хандбални, бейзболни, ръгби, минигольф и други игрища за колективни спортове, лекоатлетически писти, кортове за тенис и бадминтон, площадки и алеи за колоездене и конна езда, картинг-писти, гимнастически площадки, открити плувни басейни, открити пързалки за зимни кънки, площадки за скейтборд и ролери и други подобни, включващи и необходимите спомагателни постройки и съоръжения, свързани с тяхното функциониране - санитарни възли, съблекални, монтажни трибуни, преместваеми сезонни покрития и други;

**б)** за културни дейности - терени (площадки) и оборудване за концертни естради, летни амфитеатри, изложбени площи, циркови представления и други подобни, включващи и необходимите спомагателни постройки и съоръжения, свързани с тяхното функциониране - санитарни възли, съблекални, монтажни трибуни, преместваеми сезонни покрития и други.

**69. 23** „Мемориални места и обекти“ са местата и обектите, свързани с исторически събития и/или личности, произведения на монументалните изкуства и/или на парковото и градинското изкуство.

**70. 23** „Площадка за игра“ е обществено достъпна открита или закрыта площ, предназначена за индивидуални или групови игри, с подходящо за целта устройство, настилка и съоръжения за игра в зависимост от определената възрастова група на ползвателите.

**71. 23** „Увеселителни обекти“ са обществено достъпни открити или покрити площи за увеселителни дейности с подходящо за целта устройство и разположени увеселителни съоръжения, преобладаващата част от които се задвижват от външен източник на енергия - електричество, горива, соларни панели и други.

**72. 23** „Минни изработки“ е система от изкопи в земната повърхност в границите на концесионна площ при добив по открит способ от находище на подземни богатства - енергийни ресурси.

**73. 27** „Общински обекти от първостепенно значение“ са: общински пътища, метрополитени, трамвайни трасета, улици от първостепенната улична мрежа, депа или други съоръжения за третиране на отпадъци, гробищни паркове, както и други обекти - публична общинска собственост, определени в програмата по *чл. 8, ал. 9* от *Закона за общинската собственост* за обекти от първостепенно значение.

**74.** „Обект с регионално значение“ е обект, определен като такъв с решение на съответния областен съвет за развитие по *Закона за регионалното развитие*.

**75.60** „Социална инфраструктура“ са сгради и съоръжения - публична собственост, формиращи система за обслужване на населението в администрацията на държавната и местната власт, образованието, здравеопазването, културата, социалните дейности и спорта.

**76.60** „Противодействие на свлачищните, ерозионните и абразионните процеси“ е комплекс от дейности за регистриране и мониторинг на застрашени и засегнати територии от свлачища, морска абразия, речна ерозия и неблагоприятни техногенни процеси и извършване на геозащитни мерки и дейности.

**77.60** „Свлачищни райони“ са естествени или изкуствени склонове и откоси, които се движат или могат да се въведат в неустойчиво състояние под влияние на комплекс от природни и техногенни фактори и са регистрирани в публичния регистър на свлачищните райони по *чл.95, ал.2*.

**78.60** „Геозащитни мерки и дейности“ са мерки и дейности, свързани с изработване на укрепителни и брегоукрепителни схеми, инженерно-геоложки и хидрогеоложки проучвания, инженерно-геоложки районирания, инвестиционни проекти и извършване на брегоукрепителни, брегозащитни и геозащитни строежи за укрепване и отводняване на територии, засегнати от свлачищни, ерозионни и абразионни процеси.

**79.60 103** „Държавното дружество за геозащита и неговите клонове“ е „Геозащита“ ЕООД - Варна, с клонове - „Геозащита“ ЕООД - клон Плевен, и „Геозащита“ ЕООД - клон Перник.

**80.60 90 93** „Преместваем обект“ е обект, който няма характеристиките на строеж и може след отделянето му от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура да бъде преместван в пространството, без да губи своята индивидуализация и/или възможността да бъде ползван на друго място със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползван на мястото, от което е отделен, като поставянето му и/или премахването му не изменя трайно субстанцията или начина на ползване на земята, както и на обекта, върху който се поставя или от който се отделя. Преместваемият обект може да се закрепва временно върху терена, като при необходимост се допуска отнемане на повърхностния слой, чрез сглобяем или монолитен конструктивен елемент, който е неразделна част от преместваемия обект и е предназначен да гарантира конструктивната и пространствена устойчивост на обекта и не може да служи за основа за изграждане на строеж.

**81.60** „Рекламен елемент“ е преместваем обект със самостоятелна или полусамостоятелна конструкция, който се закрепва временно върху терен, сграда или друг обект, при необходимост и с фундамент, и служи за извършване на реклама.

**82.60** „Защитени територии за опазване на културното наследство“ са единичните и груповите недвижими културни ценности с техните граници и охранителни зони, съобразно режимите за опазване, определени с акта за тяхното деклариране или за предоставяне на статут.

**83.63 73 103** „Оранжерия“, е съоръжение за целогодишно или сезонно отглеждане на растителни видове, с трайна конструкция, със или без съпътстващи производствени инсталации за водоснабдяване, електроснабдяване, отопление, вентилация и други.



**84. ПОЗ** „Парник“ е съоръжение за сезонно отглеждане на растителни видове, с временна преносима конструкция, покрита с полиетилен, поливинил или друга подходяща материя, без съпътстващи производствени инсталации за водоснабдяване, електро-снабдяване, отопление, вентилация и други.

**86. ПОЗ** „Точка за безжичен достъп с малък обхват“ е оборудване по смисъла на §1, т.70а от *допълнителните разпоредби на Закона за електронните съобщения*.

**87. ППЗ** „Проектно решение“ са изчисления, чертежи, схеми и указания за изпълнението на съответния строеж.

### ПРЕХОДНИ РАЗПОРЕДБИ

**§6. (1)** Действащите към деня на влизане в сила на този закон териториалноустройствени планове, общи и подробни градоустройствени планове запазват действието си. Посочените планове се изменят при условията и по реда на този закон.

**(2)** Действащите към деня на влизане в сила на този закон дворищнорегулационни планове могат да бъдат приложени по досегашния ред в 6-месечен срок от деня на влизането в сила на закона. Общинската администрация осигурява извършването на необходимите оценки в едномесечен срок от постъпване на искането.

**(3) П** Проекти за териториалноустройствени планове, общи и подробни градоустройствени планове и кадастралните планове към тях, които са внесени за обявяване до 31 май 2001 г., се съобщават, съгласуват, одобряват, обжалват и влизат в сила по досегашния ред. В тези случаи актовете за одобряване се издават до 31 декември 2001 г.

**(4)** След влизане в сила на дворищнорегулационните планове по *ал.3* те могат да бъдат приложени по досегашния ред в 6-месечен срок от деня на влизането им в сила. Общинската администрация осигурява извършването на необходимите оценки в едномесечен срок от постъпване на искането.

**(5)** След изтичане на сроковете по *ал.2* и *4* не могат да се извършват сделки за разпореждане с дворищнорегулационен парцел, за който не са изплатени дължимите обезщетения за уреждане на сметки по регулация, когато такива обезщетения се предвиждат.

**(6)** (отм. **З**)

**(7) Б** **Б**0 Наличните кадастрални планове, планове за земеделски и другите планове, свързани с възстановяване правото на собственост върху земеделски земи и поземлени имоти в горски територии, се ползват за изработване на устройствени планове до изработването и влизането в сила на кадастрална карта за съответната територия.

**(8) Б** **Б**0 Плановете по *ал.7*, които не са в цифров вид, преди изработване на устройствения план се преработват в цифров вид във формат, определен по реда на *Закона за кадастъра и имотния регистър*.

**§7.** (отм. **З**)

**§8. З** **(1)** След изтичане на сроковете по §6, *ал.2* и *4* отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от поземлени имоти се прекратява.



**(2)** Собствениците на поземлени имоти по *ал.1* могат да:

**1.** приложат влезлите в сила неприложени дворищнорегулационни планове с договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма;

**2.** поискат изменение на дворищнорегулационните планове при условията и по реда на този закон;

**3.** поискат вътрешните регулационни линии на техните имоти да бъдат поставени в съответствие със съществуващите граници на поземлените имоти.

**(3)** Договорите с държавата или с общината по *ал.2, т.1* се сключват във формата, при условията и по реда на *чл.15, ал.4 и 5* и *чл.17, ал.4 и 5*.

**(4)** Изменението на дворищнорегулационния план по *ал.2, т.3* се одобрява със заповед на кмета на общината. Кметът на общината издава заповед за отказ по исканото изменение на плана, когато не са изтекли сроковете по *§6, ал.2* или *4*, налице са хипотезите на *ал.6* или *7* или ако изменението предвижда образуване на урегулирани поземлени имоти без изход по *чл.14, ал.4*. Заповедите по изречение първо и второ се обявяват само на собствениците на непосредствено засегнатите имоти, а жалбите срещу тях не спират изпълнението им.

**(5)** Строителство в урегулирани поземлени имоти по *ал.1* не се разрешава до реализиране на една от възможностите по *ал.2*. Строителство в урегулирани поземлени имоти по *ал.1* не се разрешава и когато в резултат на изменение на дворищнорегулационния план по *ал.2, т.3* планът за застрояване за съответните урегулирани поземлени имоти е влязъл в противоречие с действащите устройствени правила и норми.

**(6)** Започнатите производства по прилагане на дворищнорегулационни планове се довършват по досегашния ред. За започнатото производство се смята денят на подаване на искането за оценка в общинската администрация в срока по *§6, ал.2 и 4*.

**(7)** *Алинеи 1 и 2* не се прилагат за действащите регулационни планове за обекти на публичната собственост.

**§9.(1)** За отчуждителните производства, започнали при действието на отменените (ДВ98<sup>124</sup>) разпоредби на *глава петта, раздел I* от *Закона за териториално и селищно устройство*, по които е издадена заповед за отчуждаване и недвижимият имот е завзет до 30 октомври 1998 г., се прилагат отменените разпоредби на *Закона за териториално и селищно устройство* и отмененият *чл.102* от *Закона за собствеността*.

**(2)** В случаите, когато недвижимият имот не е завзет до 30 октомври 1998 г., заповедта за отчуждаване и за обезщетяване се отменя и производството се прекратява от кмета на общината със заповед.

**(3)** По държавния и общинските бюджети ежегодно се предвиждат средства за осигуряване обезщетяването на собствениците по *ал.1*.

**§10.** Правото на обезщетяване с недвижим имот или с друго вещно право за отчужден и завзет недвижим имот не се погасява по давност.

**§11.** Петгодишният давностен срок по *чл.67* от *Закона за собствеността* не тече и не се прилага в случаите, когато правото на строеж е получено като обезщетение за отчужден недвижим имот.



**§12.(1)** Започнатите производства по одобряване на инвестиционни проекти и издаване на разрешения за строеж до влизане в сила на този закон се довършват по досегашния ред.

**(2)** За започнато производство по одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж се счита денят на внасянето на инвестиционен проект за одобряване от компетентния орган. За започнато производство се счита и наличието на съгласуван от компетентния орган идеен инвестиционен проект.

**§13.(1)▣** Физическите лица, които притежават техническа правоспособност съобразно придобитата им специалност и квалификационна степен с документ за завършено образование до влизане в сила на този закон, притежават и пълна проектантска правоспособност по смисъла на *чл.230, ал.1*.

**(2)** Договорите за строителен надзор в проектирането и строителството, както и за технически контрол в проектирането и строителството, сключени до влизане в сила на този закон, запазват действието си, освен ако страните не ги изменят или прекратят по взаимно съгласие.

**(3)** (отм.▣)

**(4)** До влизане в сила на закон по *чл.230, ал.1* физическите лица, упражняващи технически контрол на конструктивната част на инвестиционните проекти, се вписват в регистър към ДИРЕКЦИЯТА ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ при условия и по ред, определени от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

**§14.** (отм.▣)

**§15.** Сроковете по всички производства, започнали да текат до влизането в сила на този закон, изтичат съгласно досега действащите разпоредби.

**§16.(1)▣** Строежи, изградени до 7 април 1987 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване. Те могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка след представяне на удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими.

**(2)** Незаконни строежи, започнати в периода 8 април 1987 г. - 30 юни 1998 г., но незаконни до влизането в сила на този закон, не се премахват, ако са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, и ако са декларирани от собствениците им пред одобряващите органи до 31 декември 1998 г.

**(3)** Незаконни строежи, започнати след 30 юни 1998 г., но незаконни до обнародването на този закон, не се премахват, ако са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали за посочения период или съгласно този закон, и ако бъдат декларирани от собствениците им пред одобряващите органи в 6-месечен срок от обнародването на този закон.

**(4)** При отчуждаването на строежи по *ал.1* и на законни строежи по *ал.2* и *3* те се оценяват и за тях се дължи обезщетение на собствениците по общия ред.





**(2)** Подзаконовите нормативни актове, издадени въз основа на *Закона за териториално и селищно устройство*, се прилагат до издаването на съответните нови подзаконовите нормативни актове, доколкото не противоречат на този закон.

**§20а.** (В **§0**, отм. **§0**)

**§21.** Когато във връзка с устройството на територията се държи сметка за заварени строежи, се имат предвид законните строежи.

**§22.(1) §3** Подробният устройствен план се счита за приложен:

**1. §0** по отношение на регулацията:

**а)** с влизането в сила на административния акт за одобряване на подробен устройствен план по *чл.16*;

**б)** със сключването на окончателни договори за прехвърляне право на собственост, когато такива се предвиждат;

**в)** с изплащането на обезщетенията по отчуждителните производства;

**2.** по отношение на застрояването - с полагането на фундаментите на строежите по издадени строителни книжа.

**(2) (§3, отм. §1)**

**(3) (§3, отм. §1)**

**§23.(1)** Когато разпоредби на други закони противоречат на разпоредбите на този закон по въпроси за устройството на територията, уредени в него, се прилагат разпоредбите на *Закона за устройство на територията*.

**(2)** Разпоредбите на други закони, които препращат към отменените *Закон за териториално и селищно устройство* и *Правилник за прилагането му*, се отнасят към съответните разпоредби на този закон.

**(3) §0** Разпоредбите на други закони, свързани с наименованията на териториалноустройствените планове, общи и подробни градоустройствени планове се прилагат и за съответните устройствени планове по този закон.

**§24. §(1)** За проекти, финансирани изцяло или частично от международни финансови институции и от фондове на Европейския съюз, при сключване на договорите между участниците в инвестиционния процес могат да се прилагат договорните условия на Международната федерация на инженерите консултанти (ФИДИК).

**(2)** В случаите по *ал.1* функциите, правата, задълженията и отговорностите на консултанта по този закон се осъществяват от инженера, определен по условията на финансиращата институция, и се уреждат подробно в специалните условия на договора, сключен между него и възложителя.

**(3) §0** За осъществяване на дейността по оценяване на съответствието на инвестиционните проекти и за упражняване на строителен надзор инженерът по договора трябва да бъде регистриран при условията и по реда на *чл.167* или да възложи изпълнението на тези дейности на подизпълнител, регистриран по този закон.

**(4)** Въвеждането в експлоатация на строежите по *ал.1* се извършва при условията и по реда на този закон.

**§24а. §3** Издадените разрешения за строеж до 31 юли 2008 г. в квартали с комплексно застрояване, чието изпълнение е започнало до тази дата, запазват своето действие за срока, за който са издадени. Тази разпоредба не отменя мораториума, наложен с Решението на Народното събрание за налагане на мораториум върху застрояването на устройствени зони, предвидени за комплексно застрояване (ДВ08 **70**).





**§25.** В *Закона за опазване на околната среда* (обн., ДВ91№86; попр., ДВ91№90; изм., ДВ92№100, ДВ95№31 и 63, ДВ97№13, 85 и 86, ДВ98№62, ДВ99№12 и 67, ДВ00№26, 27 и 28) се правят следните изменения и допълнения:

1. В *чл.20, ал.1 т.2* се изменя така:
  - „2. националните, регионалните и областните планове и програми за развитие;“.
2. Създава се нова *т.3*:
- „3. устройствените планове и техните изменения, с които се предвиждат дейности, посочени в приложението по *т.1*;“.
3. Досегашната *т.3* става *т.4*.

**§26.** В *Закона за местното самоуправление и местната администрация* (обн., ДВ91№77; изм., ДВ95№24, 49 и 65, ДВ96№90, ДВ97№122, ДВ98№33, 130 и 154, ДВ99№67 и 69, ДВ00№26 и 85) се правят следните изменения:

1. В *чл.21, ал.1 т.11* се изменя така:
  - „11. приема решения за създаване и одобряване на устройствени планове и техни изменения за територията на общината или за части от нея при условията и по реда на *Закона за устройство на територията*;“.
2. В *чл.44, ал.1 т.12* се изменя така:
  - „12. възлага или разрешава изработването на устройствени планове и техни изменения за територията на общината или за части от нея и одобрява определени устройствени планове при условията и по реда на *Закона за устройство на територията*, както и организира изпълнението им.“

**§27.** В *Закона за държавната собственост* (обн., ДВ96№44; изм., ДВ96№104, ДВ97№55, 61 и 117, ДВ98№93 и 124, ДВ99№67, ДВ00№9, 12, 26 и 57) в *чл.33, ал.2* думите „в границите на населените места“ се заличават.

**§28.** В *Закона за одобрение и приложение на общия градоустройствен план на София* (обн., Изв., ДВ61№89; изм., ДВ73№29, ДВ98№41) *Раздел II - „Прилагане на общия градоустройствен план и режими на собствеността на недвижимите имоти“* *чл.8, 9 и 10* се отменят.

**§29.** В преходните и заключителните разпоредби на *Закона за изменение и допълнение на Закона за одобрение и приложение на общия градоустройствен план на София* (ДВ98№41) се правят следните изменения:

1. В *§10, §12, ал.1 и 4 и §13* думите „общ градоустройствен план“ се заменят с „общ устройствен план“.

**2. Параграф 17** се изменя така:  
 „§17. Фонд „Градоустройство“ към Столичната община се преобразува във фонд „Благоустройство на територията“.“

**§30. 63 70** Изпълнението на закона се възлага на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

**§31.** Законът влиза в сила от 31 март 2001 г., с изключение на *§16, ал.3 и §17*, които влизат в сила от деня на обнародването на закона в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

### Преходни и Заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

#### §

**§§182.** Строежите, обектите и съоръженията по *чл.54, 55, чл.56, ал.1 и чл.57, ал.1* не представляват недвижими имоти по *чл.110* от *Закона за собствеността*, не се нанасят в кадастралната карта, не се записват в кадастралните регистри, а за удостоверяване на правото на собственост или на други права върху тях не се съставят или издават актове, подлежащи на вписване в имотния регистър.

**§§183.(1)** Започнатите до влизането в сила на този закон производства по одобряване на инвестиционни проекти и издаване на разрешения за строеж се довършват по досегашния ред или по желание на възложителя - по реда на този закон.

**(2)** За започнато производство по одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж се смята денят на внасянето на инвестиционен проект за одобряване от компетентния орган. За започнато производство се смята и наличието на съгласуван от компетентния орган идеен инвестиционен проект.

**(3)** Започнатите до влизането в сила на този закон производства по изследване на възможността за узаконяване се довършват по досегашния ред. За започнато производство се смята денят на подаване на писменото искане за узаконяване пред компетентния орган.

**§§184.(1)** Строежи, извършени незаконно до влизане в сила на този закон, могат да бъдат узаконени по искане на собственика, ако са допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби.



**(2)** Производството по узаконяване на строежите по *ал.1* започва по заявление от собственика до органа, който е издал или е следвало да издаде разрешението за строеж, подадено в 6-месечен срок от влизането в сила на този закон.

**(3)** В едномесечен срок от постъпване на заявлението длъжностните лица от общинската администрация съставят констативен акт за установяване на незаконното строителство, въз основа на който органът по *ал.2* изисква необходимите документи по *чл.144* и определя срок за представянето им.

**(4)** При непредставяне на необходимите документи в определените срок или когато органът по *ал.2* прецени, че не са налице условията за узаконяване, той издава мотивиран отказ, съобщава го на заинтересуваните лица и уведомява Дирекцията за национален строителен контрол за прилагане на мерките по *чл.225*.

**(5)** Строежите се узаконяват на името на собственика на земята, на името на лицето, на което е учредено право на строеж, или на името на лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон. Ако строежът е изграден от несобственик, отношенията между строителя и собственика се уреждат съгласно изискванията на *чл.72 - 74* от *Закона за собствеността*.

**(6)** За незаконно извършените строежи в съсобствени недвижими имоти и в етажна собственост, които са допустими за узаконяване и могат да се ползват самостоятелно, актът за узаконяване може да бъде издаден на името на всички съсобственици, съответно собственици в етажната собственост, ако те не са възразили срещу незаконния строеж по време на извършването му. В този случай споровете относно правата върху узаконения строеж се решават по общия исков ред.

**(7)** Узаконяването се състои в съгласуване на инвестиционен проект - заснемане за узаконяване, приведжане на строежа в съответствие със съгласувания проект, заплащане на дължимите глоби и такси и издаване на акт за узаконяване. Проектът - заснемане за узаконяване, се изработва в обхват, определен в *наредбата* по *чл.139, ал.5* (**ВУАН 14/11**).

**(8)** Времето за извършване на незаконния строеж се установява с всички доказателствени средства, допустими по *Гражданския процесуален кодекс*, включително и с декларации. За вписване на неверни данни в декларациите лицата носят наказателна отговорност.

**(9)** За сроковете за съгласуване на инвестиционни проекти - заснемане за узаконяване, и за издаване на актове за узаконяване, за съобщаването на издадените актове за узаконяване или на отказите да се издадат такива актове, за обжалването им по законосъобразност и за уведомяването на съответните регионални дирекции се прилагат изискванията на *глава осма*.

**(10)** Актовете за узаконяване заедно с инвестиционните проекти - заснемане за узаконяване, както и отказите по *ал.4* подлежат на обжалване по реда на *чл.216*.

**(11)** За незавършените части на строежа се съгласува инвестиционен проект и се издава разрешение за строеж по общия ред.

**(12)** Строежите по *ал.1*, които не са заявени за узаконяване в срока по *ал.2* или за които производството по узаконяване е приключило с влязъл в сила отказ за издаване на акт за узаконяване, се премахват по реда на *чл.225*.

**§185.** Лицата, оправомощени от министъра на регионалното развитие и благоустройството да упражняват независим строителен надзор в проектирането, независим строителен надзор в проектирането и строителството и независим строителен надзор в строителството, за които срокът за оправомощаване не е изтекъл, могат да упражняват строителен надзор на строежи от първа, втора, трета и четвърта категория, както и да извършват оценка на съответствието на инвестиционните проекти за строежите от първа, втора и трета категория. След изтичането на този срок, за да извършват дейностите по *чл.166, ал.1, т.1*, лицата трябва да притежават лиценз, издаден от министъра на регионалното развитие и благоустройството при условия и по ред, определени в *чл.167, ал.1 и 2*.

**§186.** Лицата, упражняващи строителен надзор и лицензирани за това от началника на Дирекцията за национален строителен контрол, могат да продължат да упражняват строителен надзор за строежите от първа, втора, трета и четвърта категория до изтичане на срока на лиценза. След изтичането на този срок, за да извършват дейностите по *чл.166, ал.1, т.1*, лицата трябва да притежават лиценз, издаден от министъра на регионалното развитие и благоустройството при условия и по ред, определени в *чл.167, ал.1 и 2*.

**§187.(1)** В срок шест месеца от влизането в сила на този закон общинските съвети могат да потвърдят заповедите на главния архитект на общината (района), издадени на основание *чл.6, т.6* от отменения *Закон за териториално и селищно устройство* (обн., ДВ73/29; попр., ДВ73/32; изм., ДВ74/87, ДВ77/3 и 102, ДВ79/36, ДВ80/3, ДВ84/45, ДВ85/19, ДВ86/36, ДВ88/14, ДВ90/31; попр., ДВ90/32; изм., ДВ91/15, ДВ95/63, ДВ96/104, ДВ98/41 и 79; попр., ДВ98/89; изм., ДВ98/124 и 133, ДВ99/26 и 86, ДВ00/14 и 34; отм., ДВ01/1), както и заповедите на кметовете на райони, издадени на основание *чл.6, т.6* и 7 от същия закон, в периода от 11 септември 1991 г. до 31 декември 2001 г., с изключение на отменените като незаконносъобразни.





Преходни и Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на **ЗАКОНА ЗА ОБЩЕСТВЕНИТЕ  
ПОРЪЧКИ**

21

**§160.** Законът влиза в сила от 1 юли 2006 г. с изключение на §12, *м.1*, *буква „а“* (относно *м.2*) и *буква „ж“* (относно изречение второ), §13, *м.1*, *буква „в“*, §20, *м.2*, *буква „в“* (в частта относно уведомяването на Европейската комисия за промени в списъците) и *буква „и“* (относно *м.17-22*), §46, *м.4* (относно *ал.7*), §47, §78, *м.3* (относно изречение второ) и §125, които влизат в сила от 1 януари 2007 г.

Преходни и Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на **ЗАКОНА ЗА ВОДИТЕ**

22

**§145.** Този закон влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“, с изключение на разпоредбите на:

- 1. параграф 18, м.3**, която влиза в сила една година след влизането в сила на този закон;
- 2. параграф 48** - в частта му относно разпоредбата на *чл.118а, ал.1, м.1*, която влиза в сила от 22 декември 2013 г.;
- 3. параграф 60, м.5**, която влиза в сила от 1 март 2007 г.;
- 4. параграф 73** - в частта му относно разпоредбата на *чл.155а, ал.1, м.1*, която влиза в сила една година след влизането в сила на този закон.

Преходни и Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на **ЗАКОНА  
ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**

23

**23§8.** Техническите паспорти на съществуващите строежи в експлоатация - държавна и общинска собственост, извън случаите по *чл.176а, ал.1*, се съставят до 31 декември 2011 г. Сроковете за съставяне на техническите паспорти за отделните категории строежи се определят в *наредбата* по *чл.176а, ал.6* (**В** **С** **А** **22** **11**).

**23§9.** Наредбите по този закон се издават или приемат до 31 декември 2006 г.

**23§10.** Законът влиза в сила от 1 януари 2007 г.

Преходни и Заключителни разпоредби  
към **ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВОТО  
И ЗАСТРОЯВАНЕТО  
НА СТОЛИЧНАТА ОБЩИНА**

26

**§14.** Законът влиза в сила един месец след обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

Преходни и Заключителни разпоредби  
към **ЗАКОНА ЗА КАМАРАТА  
НА СТРОИТЕЛИТЕ**

27

**§4.** Разпоредбите на §3, *м.1* и *4* влизат в сила една година след влизането в сила на закона.

Преходни и Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на **ЗАКОНА  
ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**

29

**29§69.** Общинските съвети приемат наредбите по *чл.62, ал.10* и *чл.196, ал.5* в тримесечен срок от влизането в сила на този закон.

**29§70.** Сроковете по *чл.208* за започване на отчуждителните процедури на недвижими имоти, определени по действащите към датата на влизане в сила на закона подробни устройствени планове, за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, текат от 31 март 2001 г.

**29§71.** Вдномесечен срок от влизането в сила на този закон Министерският съвет приема изменението в подзаконовите нормативни актове, свързани със статута на главния архитект, произтичащи от този закон, които се прилагат от деня на влизането му в сила.

**29§72.(1)** Заварените обекти по §24, *ал.1* от заключителните разпоредби, чието строителство е започнало до влизането в сила на този закон, се довършват по досегашния ред, а по желание на възложителя - по реда на този закон.

**(2)** В срок до 31 декември 2008 г. министърът на регионалното развитие и благоустройството организира официалния превод на български език на документите - издания на Международната федерация на инженерите консултанти (ФИДИК): Договорни условия за строителство (CONS), Договорни условия за инженеринг, реализация и строителство „на ключ“ (EPCT), Кратка форма на договор, Бялата книга - Клиент консултант, и Ръководство за договорите на FIDIC.

**(3)** Документите по *ал.2* се публикуват на интернет страницата на Министерството на регионалното развитие и благоустройството.





**29 §73.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

**Преходни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА  
ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**

**30**

**30 §19.** Образуваните преди влизането в сила на този закон дела в административните съдилища се довършват от същите съдилища по досегашния ред.

**Преходни и Заклучителни разпоредби  
към ЗАКОНА ЗА ЕНЕРГИЙНАТА  
ЕФЕКТИВНОСТ**

**34**

**§20.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“, с изключение на разпоредбата на *чл.29, ал.2*, която влиза в сила една година след влизането в сила на закона, и на разпоредбите на *чл.38, ал.3* и *4*, които влизат в сила 6 месеца след влизането му в сила.

**Преходни и Заклучителни разпоредби  
към ЗАКОНА ЗА УПРАВЛЕНИЕ  
НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ**

**36**

**§13.** Законът влиза в сила от 1 май 2009 г.

**Преходни и Заклучителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА  
ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**

**38**

**38 §12.** Имотите или части от имоти - държавна собственост, които съгласно действащите подробни устройствени планове са отредени или предназначени за нужди на образованието, науката, здравеопазването или културата, се предоставят от Министерския съвет за управление на съответното министерство съобразно предназначението им в подробния устройствен план в тримесечен срок от влизането в сила на този закон.

**38 §13.(1)** С влизането в сила на този закон се спира прилагането на действащите подробни устройствени планове в частите им за имоти, чиято собственост е възстановена върху обекти на образованието, науката, здравеопазването или културата и с тези планове предназначението им е променено за други нужди.

**(2)** При наличие на държавна или общинска нужда в едногодишен срок от влизането в сила на този закон компетентните органи по *чл.135, ал.1* издават заповед по *чл.135, ал.5* за изменение на подробните устройствени планове по *ал.1*. Държавната или общинската нужда за изменение на плановете е налице, ако в същия срок съответният министър или общински съвет е направил предложение до компетентния орган за изменение на плановете по *ал.1*.

**(3)** В едногодишен срок от влизането в сила на изменените подробни устройствени планове по *ал.2* държавата или общината отчуждават съответните имоти или части от тях по реда на *Закона за държавната собственост*, съответно по реда на *Закона за общинската собственост*.

**(4)** *Аиния 1* не се прилага, ако в срока по *ал.2* не е издадена заповед за изменение на съответния подробен устройствен план.

**(5)** Собственостите на имоти или части от тях, предмет на плана по *ал.2*, които не са отчуждени в срока по *ал.3*, имат правата по *чл.135, ал.1*.

...

**38 §16.** Неприклучилите до влизането в сила на този закон производства по възстановяване на собствеността върху имоти - публична държавна собственост, и имоти - публична общинска собственост, се прекратяват.

**Преходни и Заклучителни разпоредби  
към ЗАКОНА  
ЗА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО**

**39**

**§44.** Законът влиза в сила от 10 април 2009 г., с изключение на *чл.114, ал.2* и *чл.126*, които влизат в сила от 10 април 2010 г.

**Преходни и Заклучителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА  
ЗА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО**

**41**

**§47.** В *Закона за устройство на територията* (обн., ДВ01111; изм., ДВ01141 и 111, ДВ02143, ДВ03120, 65 и 107, ДВ04136 и 65, ДВ05128, 76, 77, 88, 94, 95, 103 и 105, ДВ06129, 30, 34, 37, 65, 76, 79, 80, 82, 106 и 108, ДВ07141, 53 и 61, ДВ08133, 43, 54, 69, 98 и 102 и ДВ0916, 17, 19 и 80) навсякъде думите „Националния институт за опазване на недвижимите културни ценности“ се заменят с „Министерството на културата“.

**§48.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

**Преходни и Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА ЗА МИНИСТЕРСТВОТО  
НА ВЪТРЕШНИТЕ РАБОТИ**

42

**§100.** Законът влиза в сила един месец след обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ с изключение на §1, 2, 21, 36, 39, 41, 44, 45, 49, 50, 51, 53, 55, 56, 57, 59, 62, 63, 64, 65, 70 и 91, които влизат в сила от деня на обнародването му.

**Преходни и Заключителни разпоредби  
към ЗАКОНА ЗА ДЕЙНОСТИТЕ  
ПО ПРЕДОСТАВЯНЕ НА УСЛУГИ**

43

**§13.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

**Преходни и Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА  
ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОТПАДЪЦИТЕ**

44

**§117.** Разпоредбите на §50 (с изключение на чл.71г), §105 и §112, т.2 влизат в сила от 1 януари 2011 г.

**Преходни и Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА ЗА ЕНЕРГЕТИКАТА**

46

**§29.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

**Преходни разпоредби  
към ЗАКОНА ЗА ГОРИТЕ**

48

**§42.** Законът влиза в сила в едномесечен срок от обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ с изключение на:

**1. параграф 3, §9, ал.9 - 11 и §16, т.41,** които влизат в сила от деня на обнародването на закона в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“;

**2. чл.14, ал.1, т.2, чл.115, ал.1, т.2, чл.116, ал.2, чл.183, ал.2, т.3 и чл.249, ал.5, т.3,** които влизат в сила от 1 януари 2016 г.

**Преходни и Заключителни разпоредби  
към ЗАКОНА ЗА ЕНЕРГИЯТА  
ОТ ВЪЗОБНОВЯЕМИ ИЗТОЧНИЦИ**

49

**§25.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“, с изключение на разпоредбите на:

**1. член 20, ал.1, 2 и 3,** които влизат в сила от 1 януари 2012 г. за сгради за обществено обслужване, а за останалите сгради - от 31 декември 2014 г.;

**2. член 21, ал.1, 2, 3 и 4,** които влизат в сила от 31 декември 2012 г.;

**3. член 22, ал.1, 2, 3, 4 и 5,** които влизат в сила от 1 януари 2012 г.;

**4. член 23, ал.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 и 12,** които влизат в сила от 1 юли 2012 г.

**Преходни и Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА  
ЗА ЗАЩИТА ПРИ БЕДСТВИЯ**

51

**§57.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

**Преходни и Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА ЗА ЕНЕРГИЯТА  
ОТ ВЪЗОБНОВЯЕМИ ИЗТОЧНИЦИ**

52

**§23.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ с изключение на §3, който влиза в сила от 1 април 2013 г.

**Заключителни разпоредби  
към Закона за допълнение на ЗАКОНА  
ЗА МОРШНИТЕ ПРОСТРАНСТВА,  
ВЪТРЕШНИТЕ ВОДНИ ПЪТИЩА  
И ПРИСТАНИЩАТА  
НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

53

**§3.** Законът влиза в сила в деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

**Преходни и Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА  
ЗА ОПАЗВАНЕ НА ОКОЛНАТА СРЕДА**

54

**§98.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ с изключение на разпоредбите на:

**1. параграфи 20 - 42, §75 и §91,** които влизат в сила от 1 януари 2013 г.;



**2. параграфи 43 - 58, §87 и §88**, които влизат в сила от 7 януари 2014 г. за операторите:

**а)** на инсталации, които са въведени в експлоатация и притежават комплексно разрешително преди 7 януари 2013 г. и които изпълняват дейности по *приложение №4*:

**аа)** *точка 1.1* - за дейности с номинална входяща топлинна мощност над 50 MW;

**бб)** *точки 1.2, 1.3, 1.4, буква „а“, т.2.1 - 2.6, 3.1 - 3.5;*

**вв)** *точки 4.1 - 4.6* - за дейности относно производство чрез химична обработка;

**гг)** *точки 5.1, букви „е“, „ж“, „и“ и „к“ и 5.2, буква „а“* - само за битови отпадъци;

**дд)** *точки 5.3.1, букви „а“ и „б“, 5.4, 6.1, букви „а“ и „б“, 6.2, 6.3, 6.4.1, 6.4.2, буква „а“, 6.4.3 и 6.5 - 6.9;*

**б)** чистото заявление за издаване на комплексно разрешително е одобрено не по-късно от 7 януари 2013 г. и съоръженията - обект на заявлението, ще бъдат въведени в експлоатация не по-късно от 7 януари 2014 г.

**Преходни и Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА  
ЗА ДЪРЖАВИЯ СЛУЖИТЕЛ**

**§5**

**§84.** (В сила от 18.05.2012 г.) В срок до един месец от обнародването на този закон в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“:

**1.** Министерският съвет привежда Класификатора на длъжностите в администрацията в съответствие с този закон;

**2.** компетентните органи привеждат устройствените актове на съответната администрация в съответствие с този закон.

**§85.(1)** Правоотношенията с лицата от администрациите по *Закона за радиото и телевизията, Закона за независимия финансов одит, Закона за електронните съобщения, Закона за Количестата за финансов надзор, Закона за достъп и разкриване на документите и за обявяване на принадлежност на български граждани към Държавна сигурност и разузнавателните служби на Българската народна армия, Закона за отнемане в полза на държавата на имущество, придобито от престъпна дейност, Закона за предотвратяване и установяване на конфликт на интереси, Кодекса за социално осигуряване, Закона за здравното осигуряване, Закона за подпомагане на земеделските производители и Закона за пътищата* се уреждат при условията и по реда на §36 от преходните и заключителните разпоредби на *Закона за изменение и допълнение на Закона за държавния служител* (ДВ06<sup>III</sup>24).

**(2)** С акта за назначаването на държавния служител се:

**1.** присъжда определения в Класификатора на длъжностите в администрацията минимален ранг за еманатна длъжност, освен ако служителят притежава по-висок ранг;

**2.** определя индивидуална основна месечна заплата.

**(3)** Допълнително необходимите средства за осигурителни вноски на лицата по *аа.2* се осигуряват в рамките на разходите за заплати, възнаграждения и осигурителни вноски по бюджетите на съответните разпоредители с бюджетни кредити.

**(4)** Министерският съвет да извърши необходимите промени по извънбюджетната сметка на Държавен фонд „Земеделие“, произтичащи от този закон.

**(5)** Органите на управление на Националния осигурителен институт и на Националната здравноосигурителна каса да извършат необходимите промени по съответните бюджети, произтичащи от този закон.

**(6)** Неизползваните отпуски по трудовете правоотношения се запазват и не се компенсират с парични обезщетения.

**§86.(1)** Вдномесечен срок от влизането в сила на този закон индивидуалната основна месечна заплата на служителя се определя така, че същата, намалена с дължимия данък и задължителните осигурителни вноски за сметка на осигуреното лице, ако са били дължими, да не е по-ниска от получаваната до този момент брутна месечна заплата, намалена с дължимите задължителни осигурителни вноски за сметка на осигуреното лице, ако са били дължими, и дължимия данък.

**(2)** В брутна заплата по *аа.1* се включват:

**1.** основната месечна заплата или основното месечно възнаграждение;

**2.** допълнителни възнаграждения, които се изплащат постоянно заедно с полагащата се основна месечна заплата или основно месечно възнаграждение и са в зависимост единствено от отработеното време.

**§87.** Законът влиза в сила от 1 юли 2012 г. с изключение на §84, който влиза в сила от деня на обнародването на закона в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

**Преходни и Заключителни разпоредби  
към ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНО-ЧАСТНОТО  
ПАРТНЪОРСТВО**

**§3**

**§16.** Законът влиза в сила от 1 януари 2013 г., с изключение на §4, §5, §7, §8, §9, §10 и §13, които влизат в сила от 1 септември 2012 г.



Преходни и Заключителни разпоредби  
към **ЗАКОНА**  
**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОТПАДЪЦИТЕ**

59

**§35.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ с изключение на разпоредбите на:

**1.** член 10, ал.3 и 6, чл.11, ал.1, чл.19, ал.5, чл.38, ал.4 и чл.39, ал.3, които влизат в сила две години след влизането в сила на закона;

**2.** член 33, ал.4 и чл.34, които влизат в сила от 1 януари 2013 г.;

**3.** член 49, ал.8, която влиза в сила от 1 януари 2015 г.

Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение на **ЗАКОНА**  
**ЗА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ**  
**НАРУШЕНИЯ И НАКАЗАНИЯ**

59

**§19.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

Преходни и Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на **ЗАКОНА**  
**ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**

60 70 76 102 109

**60§123.(1)** В 6-месечен срок от влизането в сила на този закон кметовете на общини, в които няма действащ общ устройствен план, внасят предложение в съответния общински съвет по чл.124, ал.1 за изработването на общ устройствен план.

**(2)** Финансирането на изработването на плановете се подпомага и със средства от държавния бюджет, които се предвиждат ежегодно в *закона за държавния бюджет на Република България* за съответната година.

**(3) 60 70** Министерът на регионалното развитие и благоустройството разпределя средствата от държавния бюджет по ал.2 и осъществява методическо ръководство, координация и контрол при възлагането, изработването, съгласуването и одобряването на плановете по ал.1.

**60§124.(1)** Започнатите производства по изработване на общи и подробни устройствени планове, които не са приключили до влизането в сила на този закон с издаване на акт за одобряването им, се одобряват по досегашния ред.

**(2)** За дата на започване на производство по изработване на общи или на подробни устройствени планове и на техни изменения се смята датата на допуска на изработването на съответния проект.

**60§125.(1)** Започнатите производства по съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти, които не са приключили до влизането в сила на този закон, се одобряват по досегашния ред.

**(2)** За дата на започване на производство по одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж се смята денят на внасянето на инвестиционен проект за съгласуване и одобряване от компетентния орган. За започнато производство се смята и наличието на съгласуван от компетентния орган идеен инвестиционен проект.

**60§126.** Започнатите до влизането в сила на този закон производства по премахване на незаконни строежи или на части от тях от четвърта до шеста категория се довършват по досегашния ред.

**60§127.(1)** Строежи, изградени до 31 март 2001 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване или забрана за ползване. Те могат да бъдат предмет на превъзрлителна сделка след представяне на удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими.

**(2)** Строежи по §184 от *преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията* (БДВ03 65), незаявиени за узаконяване до влизането в сила на този закон, могат да бъдат узаконени по искане на собственика, ако са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон.

**(3)** Производството по узаконяване на строежите по ал.2 започва по заявление от собственика до органа, който е издал или е следвало да издаде разрешението за строеж, подадено в едногодишен срок от влизането в сила на този закон.

**(4)** В едномесечен срок от постъпване на заявлението длъжностните лица от общинската администрация съставят констативен акт за установяване на незаконното строителство, въз основа на който органът по ал.3 изисква необходимите документи по чл.144 и определя срок за представянето им.

**(5) 76** При непредставяне на необходимите документи в определения срок или когато органът по ал.3 прецени, че не са налице условията за узаконяване, той издава мотивиран отказ, съобщава го на заинтересуваните лица и уведомява компетентния орган за прилагане на мерките по чл.225 и 225а.





**(6)** Строежите се узаконяват на името на собственика на земята, на името на лицето, на което е учредено право на строеж, или на името на лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон. Ако строежът е изграден от несобственик, отношенията между строителя и собственика се уреждат съгласно изискванията на *чл.72 - 74 от Закона за собствеността*.

**(7)** За незаконно извършените строежи в съсобствени недвижими имоти и в етажна собственост, които са допустими за узаконяване и могат да се ползват самостоятелно, актът за узаконяване може да бъде издаден на името на всички съсобственици, съответно собственици в етажната собственост, ако те не са възразили срещу незаконния строеж по време на извършването му. В този случай споровете относно правата върху узаконения строеж се решават по общия искорв.

**(8)** Узаконяването се състои в съгласуване на инвестиционен проект - заснемане за узаконяване, привеждане на строежа в съответствие със съгласувания проект, заплащане на дължимите глоби и такси и издаване на акт за узаконяване. Проектът - заснемане за узаконяване, се изработва в обхват, определен с *наредбата по чл.139, ал.5 (БСА 14 11)*.

**(9)** Времето за извършване на незаконния строеж се установява с всички доказателствени средства, допустими по *Гражданския процесуален кодекс*, включително и с декларации. За вписване на неверни данни в декларациите лицата носят наказателна отговорност.

**(10)** За сроковете за съгласуване на инвестиционни проекти - заснемане за узаконяване, и за издаване на актове за узаконяване, за съобщаването на издадените актове за узаконяване или на отказите да се издадат такива актове, за обжалването им по законнообразност и за уведомяването на съответните регионални дирекции се прилагат изискванията на *глава осма*.

**(11)** Актовете за узаконяване заедно с инвестиционните проекти - заснемане за узаконяване, както и отказите по *ал.5* подлежат на обжалване по реда на *чл.216*.

**(12)** За незавършените части на строежа се съгласува инвестиционен проект и се издава разрешение за строеж по общия ред.

**(13)** При отчуждаването на строежи по *ал.1* и на узаконени строежи по *ал.2* те се оценяват и за тях се дължи обезщетение на собствениците по общия ред.

**(14)** Производствата по заявленията за узаконяване на строежите по *ал.2* и по *§184, ал.2* от преходните и заключителните разпоредби на *Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (БДВ03 65)* се приключват в двугодишен срок от влизането в сила на този закон.

**(15) 76** Строежите по *ал.2*, които не са заявени за узаконяване в срок или за които производството по узаконяване е приключило с влязъл в сила отказ за издаване на акт за узаконяване, се премахват по реда на *чл.225* и *чл.225а*.

**60§128.(1)** Лицата, получили лиценз от министъра на регионалното развитие и благоустройството, могат да продължат да извършват дейността си по *чл.166, ал.1* до изтичане срока на лиценза.

**(2)** В тримесечен срок преди изтичането на срока на лиценза лицата по *ал.1* могат да подадат писмено заявление до началника на Дирекцията за национален строителен контрол за издаване на удостоверение с нов срок 5 години. Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол се произнася въз основа на декларация от заявителя, че не са отпаднали някои от основанията, послужили за издаване на удостоверение. Новите обстоятелства по *чл.167* се удостоверяват със съответните документи.

**60§129.(1)** Действието на издаден от министъра на регионалното развитие и благоустройството лиценз се прекратява от началника на Дирекцията за национален строителен контрол преди изтичането на срока, за който лицензът е издаден, по искане на лицензираното лице при представяне на доказателства, че няма неприключили договори за дейностите по лиценза, както и при прекратяване на юридическото лице или предприятието на едноличния търговец или при:

**1.** влезли в сила две наказателни постановления, с които са наложени имуществени санкции на юридическото лице или на едноличния търговец по този закон или нормативните актове по прилагането му;

**2.** влезли в сила три наказателни постановления за срок една година на физическите лица, които упражняват дейностите от и за сметка на лицензираното юридическо лице или едноличен търговец;

**3.** отпадане на някое от основанията, послужили за издаване на лиценза.

**(2)** Действието на издаден от министъра на регионалното развитие и благоустройството лиценз се спира от началника на Дирекцията за национален строителен контрол за срок една година при влязло в сила наказателно постановление, с което е наложена имуществена санкция на лице, което е извършило оценка за съответствие на инвестиционен проект в нарушение на изискванията на *чл.142, ал.5* и/или при упражняване на строителен надзор е допуснало изпълнение на незаконен строеж по смисъла на *чл.225*.

**60§149. 76 88 102 109** Законът влиза в сила в 30-дневен срок от обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ с изключение на *§16, §35, т.2* и *§39*, които влизат в сила от 1 януари 2025 г.



**Заклучителни разпоредби  
към Закона за допълнение на ЗАКОНА  
ЗА ДЪРЖАВНАТА СОБСТВЕНОСТ**

**§3.** Законът влиза в сила от 1 януари 2013 г., с изключение на §2, който влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

**Преходни и Заклучителни разпоредби  
към ЗАКОНА  
ЗА ПУБЛИЧНИТЕ ФИНАНСИ**

**§123.** Законът влиза в сила от 1 януари 2014 г. с изключение на §115, който влиза в сила от 1 януари 2013 г., и §18, §114, §120, §121 и §122, които влизат в сила от 1 февруари 2013 г.

**Преходни и Заклучителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА  
ЗА ЕНЕРГИЙНАТА ЕФЕКТИВНОСТ**

**§72.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

**Преходни и Заклучителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА  
ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**

**§52.(1)** Започнатите производства по изработване и одобряване на общи и подробни устройствени планове или на техните изменения от компетентността на министъра на регионалното развитие и благоустройството, които не са приключили до влизането в сила на този закон с издаване на акт за одобряването им, се довършват по досегашния ред от министъра на регионалното развитие.

**(2)** За дата на започване на производство по изработване и одобряване на общи или на подробни устройствени планове или на техните изменения по *ал.1* се смята датата на допускане (разрешаване) или възлагане изработването на съответния проект.

**(3)** Започнатите до влизането в сила на този закон производства по съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти и издаване на разрешения за строеж, както и по допускане и одобряване на изменения в одобрените инвестиционни проекти по реда на *чл.154, ал.5*, които са били в правомощията на министъра на регионалното развитие и благоустройството, се довършват по досегашния ред от министъра на регионалното развитие.

**(4)** За датата на започване на производство по съгласуване и одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж по *ал.3* се смята датата на внасяне на инвестиционния проект за съгласуване и одобряване в Министерството на регионалното развитие и благоустройството или Министерството на регионалното развитие.

**(5)** За обектите с национално значение, определени с акт на Министерския съвет до влизането в сила на този закон, подробните устройствени планове или техните изменения, както и съгласуването и одобряването на инвестиционните проекти и издаването на разрешенията за строеж се разрешават, съгласуват и одобряват по досегашния ред от министъра на регионалното развитие.

**§53.** Подзаконовите нормативни актове, издадени от министъра на регионалното развитие и благоустройството до влизането в сила на този закон, запазват действието си и се прилагат до тяхното изменение и допълнение или до издаването на съответните нови актове, доколкото не му противоречат.

...

**§117.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

**Преходни и Заклучителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА  
ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**

**§52.(1)** Започнатите производства по изработване и одобряване на общи устройствени планове или на техните изменения от компетентността на министъра на регионалното развитие, които не са приключили до влизането в сила на този закон с издаване на акт за одобряването им, се довършват по досегашния ред от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

**(2)** Започнатите производства по изработване и одобряване на подробни устройствени планове или на техните изменения от компетентността на министъра на регионалното развитие, които не са приключили до влизането в сила на този закон с издаване на акт за одобряването им, се довършват по досегашния ред от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

**(3)** Започнатите производства по изработване и одобряване на подробни устройствени планове или на техните изменения от компетентността на министъра на инвестиционното проектиране, които не са приключили до влизането в сила на този закон с издаване на акт за одобряването им, се довършват по досегашния ред от съответния областен управител, общински съвет или кмет на община в зависимост от териториалния обхват на плана.





**(4)** За търпими строежи, представляващи линейни обекти на техническата инфраструктура, може да се разрешава реконструкция или основен ремонт, без да се променят трасето, обхватът и границите на сервитутните зони, нанесени в кадастрална карта, специализирана карта, кадастрален план или карта на възстановената собственост, след одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж. Промяна на трасето, обхвата и границите на сервитутните зони за тези строежи може да се разреши по общия ред на този закон в съответствие с предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план.

**79§54.** Издадените заповеди от началника на Дирекцията за национален строителен контрол или от оправомощено от него длъжностно лице до 26 ноември 2012 г., както и заповеди, издадени на основание §126 от *преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията* (обн., ДВ12<sup>1</sup>82; изм., ДВ13<sup>1</sup>66 и ДВ14<sup>1</sup>98), за строежи от четвърта, пета и шеста категория, се изпълняват от органите на Дирекцията за национален строителен контрол.

**79§55.(1)** Започнатите производства по одобряване на инвестиционни проекти и издаване на разрешения за строеж до влизането в сила на този закон се довършват по досегашния ред.

**(2)** За започнато производство по одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж се смята внасянето на инвестиционен проект за одобряване от компетентния орган.

**Преходни и Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА**

**ЗА ЗАЩИТА ПРИ БЕДСТВИЯ**

**78**

**§62.** Законът влиза в сила в деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ с изключение на §9, който влиза в сила от 1 август 2016 г.

**Преходни и Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА**

**ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**

**79**

**79§57.(1)** Започнатите производства по изработване и одобряване на устройствени планове и на техните изменения до влизането в сила на този закон се довършват по реда на този закон.

**(2)** За започнато производство по изработване и одобряване на устройствени планове или на техните изменения по *ал.1* се смята датата на допускане (разрешаване) или възлагане на изработването на съответния проект.

**79§58.(1)** Започнатите производства по одобряване на инвестиционни проекти и издаване на разрешения за строеж до влизането в сила на този закон се довършват по досегашния ред.

**(2)** За започнато производство по одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж се смята внасянето на инвестиционен проект за одобряване от компетентния орган.

**79§59.** Започнатите отчуждителни производства, по които не е издаден отчуждителен акт до влизането в сила на този закон, се довършват по реда на този закон.

**79§60.** Неприключилите съдебни производства по *чл.215, ал.7* се приключват по реда на този закон.

**79§61.(1)** Подзаконовите нормативни актове по *чл.139, ал.5* и *чл.177, ал.2* се привеждат в съответствие с този закон в 6-месечен срок от влизането му в сила.

**(2)** До влизането в сила на изменението и допълнението на *наредбата* по *чл.139, ал.5* се прилага досегашният ред.

**Преходни и Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ДАНЪЧНО-ОСИГУРИТЕЛНИЯ  
ПРОЦЕСУАЛЕН КОДЕКС**

**80**

**§83.(1)** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ с изключение на: **1. параграф 64**, който влиза в сила от 1 януари 2022 г.;

**2. параграф 68, т.1**, която влиза в сила от 1 януари 2018 г.;

**3. параграф 68, т.2**, която влиза в сила от 30 юни 2017 г.;

**4. параграф 69**, който влиза в сила от 1 януари 2018 г.;

**5. параграф 71, ал.1**, която влиза в сила от 26 април 2017 г.;

**6. параграфи 6 и 72 - 82**, които влизат в сила от 1 януари 2018 г.

**(2)** В 6-месечен срок от влизането в сила на този закон подзаконовите нормативни актове, които съдържат задължение за представяне на удостоверение за наличие или липса на задължения от лицата, се привеждат в съответствие с него.



**Преходни и Заклучителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ДАЊЧНО-ОСИГУРИТЕЛНИЯ  
ПРОЦЕСУАЛЕН КОДЕКС**

**81**

**§31.** Законът влиза в сила от 1 януари 2018 г. с изключение на:

**1. параграфи 1, 4 - 9, §10, т.2 и 3, §26 и 29,** които влизат в сила три дни след обнародването на закона в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“;

**2. параграф 14, т.5 и 6,** които влизат в сила от 1 януари 2019 г.

**Преходни и Заклучителни разпоредби  
към ЗАКОНА ЗА КОНЦЕСИИТЕ**

**82**

**§41.** Законът влиза в сила в едномесечен срок от обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ с изключение на:

**1. член 45, ал.5,** която влиза в сила в 12-месечен срок от обнародването на закона в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“;

**2. член 191, ал.2 - 5, чл.192 и 193,** които влизат в сила от 31 януари 2019 г.

**Преходни и Заклучителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА ЗА ОГРАНИЧАВАНЕ  
НА АДМИНИСТРАТИВНОТО  
РЕГУЛИРАНЕ  
И АДМИНИСТРАТИВНИЯ КОНТРОЛ  
ВЪРХУ СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ**

**83**

**§68.** Законът влиза в сила от 1 януари 2018 г.

**Преходни и Заклучителни разпоредби  
към ЗАКОНА ЗА ЕЛЕКТРОННИТЕ  
СЪОБЩИТЕЛНИ МРЕЖИ  
И ФИЗИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

**84**

**§12.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ с изключение на *чл.4, ал.3,* която влиза в сила две години след обнародването на закона в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

**Преходни и Заклучителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА ЗА ВЕРОИЗПОВЕДАНИЯТА**

**87**

**§25.** Законът влиза в сила от 1 януари 2019 г.

**Преходни и Заклучителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА  
ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**

**88**

**88§23.** Сервитутните ивици на съществуващите водоснабдителни и канализационни проводни (мрежи) и съоръжения - публична държавна и публична общинска собственост, се отразяват в кадастъра по реда на *чл.31а* от *Закона за кадастъра и имотния регистър* с размер и разположение на зоната на ограничение, определени в *наредбата* по *чл.13, ал.1.*

**88§24.(1)** Наредбите по *чл.84, ал.3* от този закон и *чл.116, ал.7, чл.125, ал.3 и чл.196, ал.1* от *Закона за енергетиката* се привеждат в съответствие с разпоредбите на този закон в двумесечен срок от влизането му в сила.

**(2)** В срока по *ал.1* Комисията за енергийно и водно регулиране приема тарифата за цените на услугите по *§3, ал.2* от допълнителните разпоредби.

**88§25.(1)** Започнатите производства за изработване на проекти на устройствени планове или на проекти за изменение на устройствени планове, които не са приключили до влизането в сила на този закон с издаване на акт за одобряването им, се приключват по досегашния ред.

**(2)** Започнати са производствата по *ал.1,* за които до влизането в сила на този закон е издадено разрешение от компетентния орган за изработването на съответния проект.

**88§26.(1)** Започнатите производства по съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти и по издаване на разрешение за строеж, които не са приключили до влизането в сила на този закон, се приключват по досегашния ред.

**(2)** Започнати са производствата по *ал.1,* за които до влизането в сила на този закон е внесен инвестиционен проект за съгласуване и одобряване от компетентния орган и/или за издаване на разрешение за строеж. За започнато производство се смята и наличието на съгласуван от компетентния орган идеен инвестиционен проект.

**88§ 27.(1)** Започнатите производства по издаване на визи за проектиране до влизането в сила на този закон се приключват по досегашния ред.

**(2)** Започнати са производствата по *ал.1,* за които до влизането в сила на този закон е подадено заявление за издаване на виза за проектиране.

...

**88§32.** Законът влиза в сила от 1 януари 2019 г.



Преходни и Заключителни разпоредби  
към **ЗАКОНА ЗА СОЦИАЛНИТЕ УСЛУГИ**  
**§9 §9**

**§45. §9** Законът влиза в сила от 1 юли 2020 г., с изключение на:

**1. параграф 6, т.5, буква „а“, § 7, т.2, букви „а“ и „б“, т.3, т.6, буква „а“, т.9 и 10, § 18, т.2** в частта относно „домове за медико-социални грижи за деца съгласно *Закона за лечебните заведения*“ и **§20, т.2** в частта относно заличаването на думите “и домовете за медико-социални грижи за деца”, и **т.5, буква „в“**, които влизат в сила от 1 януари 2021 г.;

**2. параграф 3, т.4, букви „е“, „ж“ и „з“ и §28, т.1, буква „а“, т.2 и 5**, които влизат в сила от 1 януари 2019 г.

**3. член 22, ал.4, чл.40, чл.109, ал.1, чл.124, чл.161, ал.2, §3, т.6, §30, 36, 37 и 43**, които влизат в сила от деня на обнародването на закона в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

Преходни и Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на **ЗАКОНА**  
**ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**  
**§9 §103**

**§9 §42.** (отм. **§6**)

**§9 §43.** (отм. **§6**)

**§9 §44.** Подадените по реда на отменения *чл.216* жалби и протести, по които до влизането в сила на този закон няма произнасяне от органа по *чл.216, ал.2*, се изпращат служебно по компетентност на съответния административен съд.

**§9 §45.(1)** Започнатите до влизането в сила на този закон производства по изработване и одобряване на устройствени планове и техни изменения се довършват по досегашния ред и при спазване на разпоредбите, действали при издаването на разрешение за изработване на проект или на изменение на подробен устройствен план, с изключение на правилата за разполагане на сгради за временно обитаване, за които се прилагат нормативите по *чл.35, ал.3*.

**(2)** Започнати са производствата по *ал.1*, за които до влизането в сила на този закон е издадено разрешение от компетентния орган за изработването на съответния проект.

**§9 §46.(1)** Започнатите производства по съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти и по издаване на разрешение за строеж, които не са приключили до влизането в сила на този закон, се приключват по досегашния ред.

**(2)** Започнати са производствата по *ал.1*, за които до влизането в сила на този закон е внесен инвестиционен проект за съгласуване и одобряване от компетентния орган и/или за издаване на разрешение за строеж.

**§9 §47.** При прилагането на заварените подробни устройствени планове сградите за временно обитаване в жилищни устройствени зони или в територии за рекреационни дейности се разполагат по нормативите за жилищни сгради.

**§9 §48.** Строежите от пета категория, за които е издадено разрешение за строеж до влизането в сила на този закон, се довършват и въвеждат в експлоатация по досегашния ред.

**§9 §49.** Издадените и одобрените до влизането в сила на този закон актове и документи по *чл.5а* се публикуват на интернет страниците на съответните ведомства в едногодишен срок от влизането в сила на този закон.

**§9 §50.(1)** В двегодишен срок от влизането в сила на този закон министърът на регионалното развитие и благоустройството създава информационен **Портал за устройството на територията**.

**(2) §103** Порталът за устройството на територията е централна, публична уеб-базирана информационна система, която осигурява публикуването на проектите на устройствените планове, на техните изменения и влезлите в сила планове.

**(3)** В Портала за устройството на територията се създава раздел, в който се вписват физическите и юридическите лица, на които е възложено от държавата или общините да изработят проекти на устройствени планове и инвестиционни проекти, както и размера на възнаграждението им.

**(4)** Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава *наредба* за условията и реда за публикуване на актовете и документите в **Портала за устройството на територията**.



Преходни и Заклучителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на **ЗАКОНА ЗА КАДАСТЪРА  
И ИМОТНИЯ РЕГИСТЪР**

91

**§32.(1)** При служебно изменение на плановете по §8, *ал.1* от *преходните разпоредби на Закона за устройство на територията* въз основа на заповед на органите по *чл.135, ал.1* във връзка с *ал.5* от същия закон, ако не е реализирана нито една от възможностите за прилагане на заварените дворищнорегулационни плановете по §8, *ал.2* от *преходните разпоредби на Закона за устройство на територията*, поземлените имоти се урегулират по правилата на *чл.17* от *Закона за устройство на територията*.

**(2)** Правилата на *ал.1* се прилагат и при създаване на нови подробни устройствени плановете за урегулиране на населени места или на части от тях.

**§33.** Законът влиза в сила три месеца след обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

Преходни и Заклучителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на **ЗАКОНА ЗА ЕНЕРГЕТИКАТА**

92

**§41.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“, с изключение на:

**1. параграфи 2, 6, §7** относно *т.1, §13, 19, 20, 21, 23, 24* и **§37** относно *т.1 - 3*, които влизат в сила от 1 юли 2019 г.;

**2. параграф 22**, който влиза в сила три месеца след обнародването на закона в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

Преходни и Заклучителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на **НА ЗАКОНА  
ЗА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО**

94

**§20.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

Преходни и Заклучителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на **ЗАКОНА  
ЗА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ**

97

**§56.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

Преходни и Заклучителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на **ЗАКОНА**

**ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**

103

**§77.(1)** Започнатите производства по издаване на удостоверение за упражняване на дейностите по *чл.166, ал.1, т.1*, които не са приключили до влизането в сила на този закон, се довършват по досегашния ред.

**(2)** За дата на започване на производство по издаване на удостоверение за упражняване на дейност по *чл.166, ал.1, т.1* се смята денят на внасянето на заявлението по *чл.167, ал.2*.

**§78.(1)** Лицата, получили удостоверение от началника на ДНСК до влизането в сила на този закон, могат да продължат да извършват дейността си по *чл.166, ал.1, т.1* до изтичането на срока на удостоверението, съответно до изтичането на срока за продължаването му.

**(2)** В едномесечен срок преди изтичането на срока на удостоверението лицата по *ал.1* могат да подадат писмено заявление до началника на ДНСК за продължаване на удостоверението за нов срок от 5 години. Към заявлението се прилага декларация, че не са настъпили промени в основанията за издаване на удостоверението по *чл.166, ал.2*.

**§79.** Лицата, получили удостоверение за упражняване на дейностите по *чл.166, ал.1, т.1* до влизането в сила на този закон, както и лицата, получили удостоверение за упражняване на дейностите по *чл.166, ал.1, т.1* по реда на *§77, ал.1* от този закон, привеждат дейността си в съответствие с неговите изисквания в срок до една година от влизането му в сила.

**§80.(1)** Започнатите производства за изработване на проекти на устройствени плановете или на проекти за изменение на устройствени плановете, които не са приключили до влизането в сила на този закон с издаване на акт за одобряването им, се приключват по досегашния ред.

**(2)** Започнати по *ал.1* са производствата, за които до влизането в сила на този закон е издадено разрешение от компетентния орган за изработването на съответния проект.

**§81.(1)** Започнатите производства по съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти и по издаване на разрешение за строеж, които не са приключили до влизането в сила на този закон, се приключват по досегашния ред.

**(2)** Започнати по *ал.1* са производствата, за които до влизането в сила на този закон е внесен инвестиционен проект за съгласуване и одобряване от компетентния орган и/или за издаване на разрешение за строеж. За започнатото производство се смята и наличието на съгласуван от компетентния орган идеен инвестиционен проект.

**§82.** Строежите, за които е издадено разрешение за строеж до влизането в сила на този закон, се довършват и въвеждат в експлоатация по досегашния ред.

**§83.** Неприклучилите съдебни производства по *чл.210, ал.3* се приключват по реда на този закон.

**§84.** До създаването на Единния публичен регистър по *чл.5а* компетентните органи по *чл.3, 4 и 5* и Дирекцията за национален строителен контрол публикуват издадените актове по досегашния ред.

**§85.** Наредбите по *чл.2а и 5а* се приемат в едногодишен срок от влизането в сила на този закон.

**§86.** Влезлите в сила до влизането в сила на този закон разрешения по *чл.135, ал.3* и нареждания по *чл.135, ал.5* за изработване на изменения на подробни устройствени планове губят правно действие, ако в едногодишен срок от влизането в сила на този закон не е внесен проект за одобряване на плана.

**§87.** До одобряването на образец за съставяне на протокол за завършване на сградата в груб строеж в *наредбата* по *чл.168, ал.3* завършването на грубия строеж се констатира по досегашния ред.

**Преходни и Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА  
ЗА ЕНЕРГИЙНАТА ЕФЕКТИВНОСТ  
109**

**§78.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“, с изключение на *§7, т.1 и т.3* - относно създаването на нова *т.18*, и *§74, т.2*, които влизат в сила от 1 януари 2022 г.

**Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА ЗА ЕНЕРГИЯТА  
ОТ ВЪЗОБНОВЯЕМИ ИЗТОЧНИЦИ  
109**

**§4.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ с изключение на *§3*, който влиза в сила от 1 януари 2023 г.

**Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА  
ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА  
109**

**§5.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“ с изключение на *§4*, който влиза в сила от 31 декември 2022 г.

**Преходни и Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА ЗА ЕНЕРГИЯТА  
ОТ ВЪЗОБНОВЯЕМИ ИЗТОЧНИЦИ  
110**

**§90.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

**Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА ЗА ЕНЕРГИЯТА  
ОТ ВЪЗОБНОВЯЕМИ ИЗТОЧНИЦИ  
112**

**§28.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК“.

**Преходни и Заключителни разпоредби  
към Закона за изменение и допълнение  
на ЗАКОНА  
ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА  
113**

**§25.** До 31 декември 2028 г. в общините, в които не е приет общ устройствен план:

**1.** се допуска застрояване извън границите на урбанизираните територии въз основа на подробен устройствен план за поземлен имот или за група поземлени имоти, след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон;

**2.** може да се създаде подробен устройствен план на населено място и землището му, в случаите когато плановете за регулация и режим на застрояване обхващат цялото населено място и изпълняват ролята на общ устройствен план на населеното място;

**3.** подробните устройствени планове могат да се разработват и само за един поземлен имот или за група поземлени имоти.

...

**§27.** В срок до 9 месеца от влизането в сила на този закон:

**1.** министърът на регионалното развитие и благоустройството привежда в съответствие с този закон *наредбата* по *чл.139, ал.5*;

**2.** Министерският съвет привежда в съответствие с този закон *наредбата* по *чл.47, ал.5* от *Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура*.





**38. Закон за търговския регистър** [чл.167(2)1]

**39. Закон за дейностите по предоставяне на услуги** [чл.171а(2)]

**40. Закон за задълженията и договорите** [чл.176(4)]

**41. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи** [чл.211(1)5]

**42. Закон за оръжията, боеприпасите, взривните вещества и пиротехническите изделия** [чл.221(2); 223(8)]

**43. Закон за признаване на професионални квалификации** [чл.230(5)]

**44. Закон за катарите на архитектите и инженерите в инвестиционно проектиране** [чл.230(5)]

**45. Закон за административните нарушения и наказания** [чл.238(1); 239(2)]

**46. Закон за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност** [§3(2)]

**47. Закон за защитените територии** [§5.4]

**48. Закон за териториално и селищно устройство** (отм.) [§9(1); §20(1),(2); §23(2)]

**49. Закон за местното самоуправление и местната администрация** [§26]

**50. Закон за одобрение и приложение на общия градоустройствен план на София** (отм.) [§28; §29]

**51. Граждански процесуален кодекс** [чл.57а(9); 196(6); 210(6); 225(5); 225а(4)]

**52. Административнопроцесуален кодекс** [чл.1246(5); 129(2); 146; 149(1); 153(11); 167(8); 210(3),(5); 211(1)2,(2); 213; 216(3); 218(3),(8),(10); 219(1),(3); 222(1)11; 228; §4(1),(2)]

**53. Данъчно-осигурителен процесуален кодекс** [чл.167(5)]

**54. Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост** [чл.183(3); 185(4)]

**55. Правилник за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство** (отм.) [§17(1); §23(2)]

**56. Наредба** <sup>03</sup>№7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствените зони [чл.11; 13(1),(5),(6); 22(6),(7); 33; 58; 62(1); 104(2); 108(4)], **БСА 22** 11

**57. Наредба** <sup>04</sup>№2 за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизирани територии [чл.43(2); 75(4)], **БСА 22** 9,10

**58. Наредба** <sup>13</sup>№V-12-707 за условията и реда за устройството, безопасността и техническите изисквания към съоръженията, поставяни в увеселителни обекти [чл.56(6)], **БСА 14** 7

**59. Наредба** <sup>02</sup>№1 за условията и реда за устройството и безопасността на площадките за игра [чл.62(1)], **БСА 23** 7

**60. Наредба** <sup>00</sup>№8 за правила и норми за разполагане на технически проводни и съоръжения в населените места [чл.70(4)], **БСА 00** 1

**61. Наредба** <sup>18</sup>№РД-02-20-2 за проектиране на пътища [чл.75(4)], **БСА 18** 9,10,11

**62. Наредба** <sup>04</sup>№55 за проектиране и строителство на железопътни линии, железопътни гари, железопътни прелези и други елементи от железопътната инфраструктура [чл.75(4)], **БСА 04** 4

**63. Наредба** <sup>20</sup>№РД-02-20-1 за условията и реда за определяне на разрезите и разположението на сервитутните ивици и на специалния режим за упражняване на сервитутите на водоснабдителните и канализационните проводни (прежи) и съоръжения извън населените места и селищните образувания [чл.83(5); 836(2)]

**64. Наредба** <sup>04</sup>№4 за условията и реда за присъединяване на потребителите и за ползване на водоснабдителните и канализационните системи [чл.84(3),(4); 140а(4),(8)], **БСА 20** 4

**65.** Наредба <sup>00</sup>N<sup>o</sup>3 за условията и реда за проучване, проектиране, утвърждаване и експлоатация на **санитарно-охранителните зони** около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профнактивни, питейни и хигиенни нужди [чл.86(1)], **БСА 00** 10

**66.** Наредба <sup>05</sup>N<sup>o</sup>4 за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни водопроводни и канализационни инсталации [чл.87(1)], **БСА 05** 9

**67.** Наредба <sup>01</sup>N<sup>o</sup>12 за проектиране на **езозащитни строежи**, сгради и съоръжения в свлажисти райони [чл.95(4); 96(1), (2)], **БСА 02** 2

**68.** Наредба за условията, реда и органите за извършване на анализ, оценка и картографиране на рисковете от бедствия [чл.106.5; 107.6; 112(2)2]

**69.** Наредба <sup>21</sup>N<sup>o</sup>РД-02-20-2 за определяне на изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на **достъпната среда** в урбанизираната територия и на сградите и съоръженията [чл.112(4); 169(4); 184(1)2], **БСА 25** 4,5

**70.** Наредба <sup>01</sup>N<sup>o</sup>8 за обекта и съоръжанието на **устройствените павове** [чл.109(4); 116а(2); 117(1), (2)], **БСА 14** 3

**71.** Наредба <sup>03</sup>N<sup>o</sup>1 за **поменкатаурата на видовете строежи** [чл.137(2)], **БСА 17** 8

**72.** Наредба <sup>01</sup>N<sup>o</sup>4 за обхвата и съоръжанието на **инвестиционните проекти** [чл.139(5); 144(1)3; 147(5)], **БСА 14** 11

**73.** Наредба <sup>24</sup>N<sup>o</sup>6 за присъединяване на обекти към **електрически прежки** [чл.140а(4), (8)]

**74.** Наредба <sup>20</sup>N<sup>o</sup>Е-РД-04-1 за **топ-лооснабдяването** [чл.140а(4), (8)]

**75.** Наредба <sup>13</sup>N<sup>o</sup>4 за присъединяване към **газопроводните и газоразпределителните прежки** [чл.140а(4), (8)], **БСА 19** 11

**76.** Наредба <sup>07</sup>N<sup>o</sup>1 за проучване, ползване и опазване на **подземните води** [чл.147(2)3]

**77.** Наредба за **правилата и нормите** за проектиране, изграждане и премахване на физическа инфраструктура, предначинена за разполагане на **електронни съобщителни прежки и приемно-предавателни станции** [чл.147(5)]

**78.** Наредба <sup>15</sup>N<sup>o</sup>РД-02-20-1 за условията и реда за **влагане на строителни проекти** в строежите на Република България [чл.162(4); 166(1)2; 169а(1)], **БСА 20** 9

**79.** Наредба <sup>03</sup>N<sup>o</sup>2 за **въвеждане в експлоатация на строежите** в Република България и лимитирани гарачнионни фреквекции за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти [чл.160(3), (4); 177(2), (3), (4)], **БСА 20** 2

**80.** Наредба <sup>12</sup>N<sup>o</sup>РД-02-20-25 за условията и реда за издване на удостоверение за вписване в реестъра на консултантите за оценяване на съответствието на инвестиционните проекти **и/или** утвърждаване на **строителен надзор** [чл.166(2); 167(1)4; 176в(1)], **БСА 20** 2

**81.** Наредба <sup>03</sup>N<sup>o</sup>3 за съставяне на **актове и протоколи по време на строителството** [чл.168(3); 181(3)], **БСА 17** 8

**82.** Наредба за условията и реда за **задължително застраховане в строителството** и строителството [чл.171(2)], **БСА 04** 3

**83.** Наредба <sup>06</sup>N<sup>o</sup>5 за **техническите паспорти на строежите** [чл.176а(6), (7); 176б(3); 176в(5); 232(9); 237(1)16], **БСА 22** 11

**84.** Наредба <sup>07</sup>N<sup>o</sup>1 за **облагвяване на аварии в строителството** [чл.222(1)13], **БСА 07** 5

**85.** Наредба <sup>01</sup>N<sup>o</sup>13 за **принудителното изпълнение на заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях от органите на Дирекцията за национален строителен контрол** [чл.225(4)], **БСА 01** 11

**86.** **Методика за начина за разпределяне на разходите при определяне на цените за предоставяне на достъп до и съвместно ползване на физическа инфраструктура и право на преминаване по ЗЕСМФИ** [чл.72(3)]