

## ЗАКОН за устройство на територията

Обн., ДВ, бр. 1 от 2.01.2001 г., в сила от 31.03.2001 г., изм., бр. 41 от 24.04.2001 г., бр. 111 от 28.12.2001 г., бр. 43 от 26.04.2002 г., изм. и доп., бр. 20 от 4.03.2003 г., бр. 65 от 22.07.2003 г., бр. 107 от 9.12.2003 г., изм., бр. 36 от 30.04.2004 г.  
кн. 2/2001 г., стр. 53; кн. 8/2003 г., стр. 325  
т. 12, р. 2, № 130

### ЧАСТ ПЪРВА

### ОСНОВИ НА УСТРОЙСТВОТО НА ТЕРИТОРИЯТА

#### Глава първа

#### ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (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. 3. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) Министърът на регионалното развитие и благоустройството назначава Национален експертен съвет по устройство на територията и регионална политика и организира неговата работа.

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството по предложение на министъра на отбраната и министъра на вътрешните работи 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 и министърът на вътрешните работи организират работата на тези съвети.

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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Областният управител организира поддържането на архив на издадените от него актове съгласно правомощията му по този закон.

Чл. 5. (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) Главният архитект на общината (района) провежда и контролира действията по устройство на територията според предоставените му правомощия по този закон.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Главният архитект на общината (района) се назначава въз основа на конкурс. Главният архитект трябва да има най-малко три години трудов стаж по специалността.

(4) Кметът на общината (района) назначава общински (районен) експертен съвет по устройство на територията.

(5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Кметът на общината организира поддържането на архив на одобрените устройствени планове и измененията им, архив на издадените строителни книжа, регистър на всички решения за изработване на подробни устройствени планове и на измененията им, регистър на издадените разрешения за строеж и регистър на въведените в експлоатация строежи.

(6) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В структурата на общинската администрация (администрацията на района) се създава оперативно звено за изпълнение на функциите и задачите по устройство на територията.

(7) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 и министърът на отбраната предоставят информация на общините за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, по реда на Закона за защита на класифицираната информация.

Чл. 6. (1) 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) В състава на експертните съвети по ал. 1 могат да се включват и специалисти извън администрацията, към която са създадени.

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

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

(6) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. изпълняват други дейности, възложени от министъра на отбраната или от министъра на вътрешните работи.

(7) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. Според основното им предназначение, определено с устройствените схеми и планове, териториите в страната са: урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), земеделски територии, горски територии, защитени територии и нарушени територии за възстановяване.

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

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) в урбанизирани територии или в отделни поземлени имоти извън тях - за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции, за паркове и градини, за движение и транспорт, 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 (дървопроизводителни гори, защитни гори, рекреационни гори и други) и горски земи (поляни, земи, заети от храсти, скали и други);

4. в защитени територии - за природозащита (природни резервати, национални паркове, природни забележителности, поддържани резервати, природни паркове, защитени местности, буферни зони, 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.

Чл. 9. (1) Промяна на предназначението на територии и на поземлени имоти с цел застрояване се извършва въз основа на действащ подробен устройствен план.

(2) Не може да бъде променяно предназначението на съществуващи озеленени площи или части от тях, представляващи публична държавна или публична общинска собственост, освен по изключение - на части от тях, за изграждане на обекти, представляващи също публична собственост, с разрешение на областния управител или на общинския съвет.

(3) Промяна на предназначението на територии и поземлени имоти, предвидени в устройствени планове за озеленени площи за широко обществено ползване, извън случаите по ал. 2, се разрешава от съответния общински съвет.

(4) В територии без устройствени планове за предназначение на поземлените имоти се счита фактическото им ползване, доколкото то не противоречи на закон, и може да се променя с цел застрояване само въз основа на подробен устройствен план.

(5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Разрешенията или отказите по ал. 2 и 3 се издават в двумесечен срок от постъпването на искането и могат да се обжалват по реда на чл. 215.

Глава трета

УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИТЕ И ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ

Раздел I

Общи изисквания към устройството на териториите

Чл. 10. (1) Изискванията към устройството на териториите се определят с устройствени схеми и планове в съответствие с действащата нормативна уредба.

(2) 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 устройствени схеми и планове.

(3) В територии и части от тях, определени по реда на този закон, с устройствени схеми и 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. (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава наредба за правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) За територии или за части от тях с особена териториалноустройствена защита, с режим на превантивна устройствена защита по чл. 10, ал. 2 и 3, както и за територии за специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, може да се създават специфични правила и нормативи към общите и подробните устройствени планове. Със специфичните правила и нормативи се допускат отклонения от наредбата по ал. 1.

(3) Специфичните правила и нормативи по ал. 2 се приемат от Националния експертен съвет по предложение на общинския съвет (общинските съвети) преди одобряването на устройствените планове. Решението на Националния експертен съвет подлежи на одобряване от министъра на регионалното развитие и благоустройството и е задължително за общинските органи.

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Специфичните правила и нормативи, свързани с отбраната и сигурността на страната, се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството, министъра на отбраната и министъра на вътрешните работи.

(5) (Предишна ал. 4 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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.

## Раздел II

Урегулиране и застрояване на териториите и поземлените имоти

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

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

(3) Поземлените имоти се урекулират 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) Урекулираните поземлени имоти имат задължително лице (изход) към улица, към път или по изключение към алея в парк.

(5) В урекулираните с подробен устройствен план поземлени имоти регулационните линии по ал. 3 стават граници на имотите.

Чл. 15. (1) С подробен устройствен план по чл. 16 или по чл. 17 се урекулират само поземлени имоти, които не са били урекулирани с предишен подробен устройствен план. Урекулираните веднъж поземлени имоти не подлежат на последващо урекулране освен в предвидените в този закон случаи.

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

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Границите на урекулирани 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато с план за регулация се променят граници на урекулирани поземлени имоти - държавна собственост, договорът по ал. 3 се сключва по пазарни цени от областния управител в писмена форма.

(5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато с план за регулация се променят граници на урекулирани поземлени имоти - общинска собственост, договорът по ал. 3 се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма.

(6) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Заповедта за одобряване на плана за регулация, с който се променят границите между урекулирани поземлени имоти по реда на ал. 3, влиза в сила с издаването ѝ и се съобщава на заявителите.

(7) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Строителство в урекулирани 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.

(8) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Строителство в урекулирани поземлени имоти, чиито граници се променят с плана за регулация по реда на ал. 3, не се разрешава, когато в резултат на изменението на плана за регулация планът за застрояване за съответните урекулирани поземлени имоти е в противоречие с действащите устройствени правила и нормативи.

(9) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Изменение на план за регулация по реда на ал. 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Изменение на план за регулация по реда на ал. 3 се отказва със заповед на кмета на общината, когато с проекта за изменение се предвижда създаване на урекулирани 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Копия от влезлите в сила изменения на подробните устройствени планове по ал. 3 се изпращат служебно от общината на Агенцията по кадастъра след представяне на окончателен договор по ал. 3, 4 или 5.

Чл. 16. (1) С подробен устройствен план за територии с неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план се определят необходимите площи за изграждане на обектите на социалната инфраструктура - публична собственост, и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура. 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 ал. 1 се изработва на базата на кадастрална карта, одобрена по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър.

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

(4) В случаите по ал. 1 на всеки собственик на недвижим имот общината определя равностоен урегулиран 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 урегулиран имот се предоставя в зоната, в която имотът е имал преобладаващо местоположение. Урегулираните имоти са с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им, което се доказва с решение на комисията по чл. 210.

(5) Собствениците на поземлени имоти по ал. 4 придобиват собствеността върху новообразуваните с плана урегулирани поземлени имоти, а общината придобива собствеността върху отстъпените ѝ части по ал. 1 от датата на влизане в сила на плана. За придобиването на собствеността на всеки отделен урегулиран поземлен имот кметът на общината или упълномощено от него лице издава заповед с точно индивидуализиране на имота. В 7-дневен срок от влизане в сила на заповедта копие от нея се изпраща на службата по вписванията, а копие от одобрения план по ал. 1 - на Агенцията по кадастъра - за служебно вписване в имотния регистър и нанасяне в кадастъра.

(6) 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.

(7) За територии с неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план по решение на общинския съвет вместо плана по ал. 1 може да бъде създаден план за улична регулация и имоти за обекти на публичната собственост по чл. 110, ал. 1, т. 2.

Чл. 17. (1) Извън случаите по чл. 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 ал. 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 чл. 19, с цел упълномеряването им с части от съседни имоти;
3. съседни неурегулирани поземлени имоти за създаване на съсобствени урегулирани поземлени имоти.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) За случаите по ал. 2 заинтересуваните собственици подават заявление до общината, а за случаите по ал. 2, т. 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато с план за регулация по ал. 2, т. 2 и 3 се засягат поземлени имоти - държавна собственост, договарят по ал. 3 се сключва по пазарни цени от областния управител в писмена форма.

(5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато с план за регулация по ал. 2, т. 2 и 3 се засягат поземлени имоти - общинска собственост, договарят по ал. 3 се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма.

(6) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В случаите по ал. 2, т. 2 и 3 може да се разрешава строителство след представяне на окончателен договор по ал. 3, 4 или 5.

(7) (Предишна ал. 4, доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Копия от влезлите в сила подробни устройствени планове се изпращат служебно от общината на Агенцията по кадастъра. В случаите по ал. 2, т. 2 и 3 копия от влезлите в сила подробни устройствени планове се изпращат служебно от общината на Агенцията по кадастъра след представяне на окончателен договор по ал. 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 ал. 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. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Определените в ал. 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 ал. 1 реално обособените части не могат да бъдат с размери по-малки от минимално определените в ал. 1, намалени най-много с 1/5.

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

(6) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Очертанията на улиците, площадите 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) Сградите на основното застрояване могат да се застрояват свързано само на страничните имотни граници, като калканните стени се покриват напълно.

(3) Постройките на допълващото застрояване могат да се застрояват свързано на вътрешните имотни граници.

(4) Свързано ниско застрояване се допуска при 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) Площите между сградите при комплексното застрояване се устройват предимно като паркове и градини.

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

(4) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При изграждане на нови и реструктуриране на съществуващи жилищни комплекси се прилагат правилата и нормативите на наредбата по чл. 13, ал. 1, както и нормативи за обектите на общественото обслужване, одобрени от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

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) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Във вилните зони застрояването е ниско - до 7 м.

Чл. 24. (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Височината на сградата се определя в абсолютни мерки от котата на средното ниво на прилежащия терен за съответната ограждаща стена: до котата на пресечната линия на фасадната плоскост с покривната плоскост - при сгради със стрехи; до котата на горната повърхност на корниза - при сгради с корнизи; до котата на най-високата точка на ограждащите стени - при сгради без корнизи и без стрехи.

(2) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Във височината на сградата не се включва височината на подподкривното пространство, ако остава зад равнината, проведена под 45 градуса спрямо хоризонта от линията на пресичане на фасадната плоскост с горната повърхност на корниза или стрехата, а при сгради без корнизи и без стрехи - от най-високата точка на ограждащите стени. При ползването на тази възможност котата на билото не може да превишава с повече от 4,5 м котата на корниза, съответно на стрехата или на най-високата точка на ограждащите стени.

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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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, т. 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) Плътността и интензивността на застрояване не се ограничават в ъгловите урегулирани поземлени имоти със свързано основно застрояване.

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 разстояния 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) (Изм. - ДВ, бр. 41 от 2001 г.) 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Предишна ал. 3 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Предишна ал. 4 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Нормативите за разстояния до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал. 1 и 2 се прилагат за сгради с дълбочина до 14 м. При сгради с по-голяма дълбочина разстоянията се увеличават с 30 на сто за дълбочината над 14 м.

Чл. 32. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Разстоянието между сградите на основното застрояване през улицата е по-голямо или равно на височината на сградите.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Разстоянието между сградите 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) При определяне на разстоянието между сградите по ал. 2 височината на сградата откъм по-благоприятната посока се намалява с височината на първия и следващите нежилищни етажи на засенчената сграда.

Чл. 33. (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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.

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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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.

#### Раздел V

Отклонения от правилата и нормативите за застрояване

Чл. 36. (1) За запазване на заварени годни сгради се допуска в работните устройствени планове фактичното разположение на заварените сгради да не отговаря на изискващите 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 паметниците на културата и музеите. 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 изискващите 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) По предложение на общинския съвет с разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството могат да се допускат и по-големи отклонения от установените в ал. 1, 2 и 3 за квартали и улици с предимно застроени урегулирани поземлени имоти (50 на сто и повече) в централните части на градовете.

(5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 нежилищни нужди, свързани с масов достъп на външни лица, се разполагат под жилищните обекти.

Чл. 38. (1) В надземните етажи на жилищна сграда освен жилища могат да се изграждат и ателиета и кабинети за индивидуална творческа дейност, а в първия етаж, в полуподземния етаж или в подземния етаж - гаражи, по изключение 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) Обекти за стопански и обслужващи дейности в новоизграждаща се жилищна сграда се предвиждат в подземния, в полуподземния и в първия етаж, ако са осигурени самостоятелни входове към тях и са съобразени със санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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, взето по установения ред, и с изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици на жилища - непосредствени съседи на обекта.

(4) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 жилища - непосредствени съседи на обекта.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Помещения и обекти за нежилищни нужди, изградени в заварена жилищна сграда, могат да се преустройват по общия ред, без да се изисква съгласието на собствениците в етажната собственост, в случай че не се допуска наднормено шумово и друго замърсяване.

(6) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Предишна ал. 6, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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.

Чл. 39. (1) Във вилна сграда могат да се изграждат 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В случаите по ал. 2 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.

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Не се изисква съгласие на заинтересуваните собственици и не се провежда процедура по изменение на подробния устройствен план, в

случай че нежилищна сграда в жилищна, курортна или вилна зона се преустройва в жилищна, като промяната се отразява по реда на ал. 3.

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

(Загл. изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

Чл. 41. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (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 предвижданията 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 постройките 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Постройките на допълващото застрояване се разполагат свободно или допреди до основното застрояване в урегулирания поземлен имот или свързано с допълващо застрояване в съседен имот.

(2) (Предишна ал. 1, изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 урегулирания поземлен имот, ако калканните им стени покриват калканни стени на заварени или новопредвидени постройки в съседния урегулиран поземлен имот, или плътни огради.

(3) (Предишна ал. 2, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При свободно разполагане постройките на допълващото застрояване са с височина до 3,6 м и на разстояние от вътрешните граници на урегулирания 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 урегулиран поземлен имот при отклонение от южната посока до 45 градуса.

(4) (Предишна ал. 3, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 урегулирания поземлен имот.

Чл. 43. (1) За нови сгради необходимите места за гариране и/или паркиране задължително се осигуряват в границите на урегулирания поземлен имот.

(2) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Изключения от разпоредбата по ал. 1 се допускат от органа, който следва да издаде разрешението за строеж, когато нормативно необходимите места за гариране и/или паркиране не могат да бъдат осигурени в границите на урегулирания поземлен имот поради технически или нормативни причини, като: размери и/или наклон на урегулирания поземлен имот, хидрогеоложки условия, санитарно-охранителни зони и други при условия, определени в наредбата по чл. 13, ал. 1.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Във вилни и жилищни зони с ниско, средно и високо застрояване могат да се изграждат гаражи като допълващо застрояване.

Чл. 44. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В селата могат да се изграждат постройки на допълващо застрояване със селскостопанско предназначение от всякакъв вид.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. (Изм. - ДВ, бр. 41 от 2001 г., бр. 65 от 2003 г.) Стопанските постройки на допълващо застрояване не могат да се разполагат на калканна стена на жилищна сграда в съседен урегулиран поземлен имот.

Чл. 46. (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Второстепенни постройки на допълващото застрояване (летни кухни и леки постройки за отоплителни материали и инвентар, кладенци, чешми, септични ями и временни тоалетни) могат да се изграждат в урегулирани поземлени имоти за ниско жилищно или за вилно застрояване.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) Басейни, кладенци, чешми, септични 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) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Кметът на общината по предложение на общинския експертен съвет 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) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 сграда 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) Допустимо е оградите да бъдат с височина до 2,2 м над прилежащия терен. При денивелация на терена между съседни урегулирани поземлени имоти височината на плътната част на оградата се отчита спрямо котата на по-ниския прилежащ терен.

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

(6) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Изключения от изискванията по ал. 2, 4 и 5 се допускат от главния архитект на общината въз основа на заключение на общинския експертен съвет съобразно с предназначението на урегулирания поземлен имот и с оглед осигуряване на архитектурно единство, както и за обекти на културно-историческото наследство, въз основа на индивидуален архитектурен проект.

(7) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 ал. 2.

## Раздел VIII

### Временни строежи

Чл. 49. (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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, ал. 2;

2. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) откаже да изкупи имота при условията на чл. 199, ал. 2 или в тримесечен срок не отговори на направеното предложение за продажба.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Освен в случаите по ал. 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 или е наложена строителна забрана, с изключение на свлачищни райони.

(3) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Строежите по ал. 1 се разрешават при условие, че 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. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (изм. - ДВ, бр. 41 от 2001 г.) 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) (изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) ателие или обект с обслужващо предназначение при спазване на ограниченията по буква "а", за застроена площ и височина;

г) (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) постройки на допълващо застрояване при условията на чл. 46;

д) (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) гараж;

е) (доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) лека ограда, съобразена с изискванията по чл. 48, ал. 2;

2. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) в незастроени поземлени имоти:

а) (доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) жилищна сграда със застроена площ до 60 кв. м на два етажа или жилищна сграда на един етаж до 80 кв. м;

б) (отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.);

в) строежи по т. 1, букви "в", "г", "д" и "е".

Чл. 51. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (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.

Чл. 52. (1) Условията, при които се разрешават постройките, се вписват в одобрения инвестиционен проект и в разрешението за строеж.

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

Чл. 53. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Заварени сгради в поземлени имоти по чл. 49 могат при спазване на изискванията на този закон да се преустройват вътрешно, да се променя предназначението им и 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. (Нов - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Заварените 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, а завареният строеж се премахва за сметка на възложителя въз основа на заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол или на упълномощено от него длъжностно лице по реда на наредбата по чл. 225, ал. 4.

Чл. 54. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 и временните строежи се премахват за негова сметка въз основа на заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол или на упълномощено от него длъжностно лице по реда на наредбата по чл. 225, ал. 4.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Ако мероприятията по възстановяване и рекултивация на нарушени територии не започнат в срок една година от разрешаване на временните строежи по ал. 2, издаденото за тях разрешение за строеж се обезсилва по право, а изградените постройки и съоръжения се премахват по реда на ал. 1.

Чл. 55. (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) До реализирането на подробния устройствен план незастроени поземлени имоти могат да се използват за временни открити паркинги, пазари за сергийна търговия, детски и спортни площадки 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) Върху поземлени имоти могат да се разполагат преместваеми обекти за търговски и други обслужващи дейности - павилиони, кабинни, маси, както и други елементи на градското обзавеждане (спирки на масовия градски транспорт, пейки, осветителни тела, съдове за събиране на отпадъци, чешми, фонтани, часовници и други), които не са трайно свързани с терена.

(2) За обектите по ал. 1 се издава разрешение за поставяне по ред, установен с наредба на общинския съвет, а за държавни и общински имоти - и въз основа на схема, одобрена от главния архитект на общината. За държавните имоти схемата се одобрява след съгласуване със съответната централна администрация, която стопанисва имота, а в останалите случаи - с областния управител.

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Обектите по ал. 1 се премахват при условията и по реда на наредбата по ал. 2.

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В недвижими имоти - паметници на културата, разрешение за поставяне на обекти по ал. 1 се издава въз основа на схема след съгласуване с Националния институт за паметниците на културата.

(5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В чужди поземлени имоти разрешение 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.

Чл. 57. (1) (Предишен текст на чл. 57 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. 56, ал. 2.

(2) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Обектите по ал. 1 се премахват при условията и по реда на наредбата по чл. 56, ал. 2.

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 договорът за наем се оформят по реда на правилника по чл. 49, ал. 1 от Закона за собствеността.

#### Раздел X

##### Застрояване в неурегулирани територии

Чл. 58. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 коти. Строителството се разрешава по установения ред при съобразяване с нормите на наредбата по чл. 13, ал. 1. Оградите се строят по съществуващи имотни граници, без да се дава строителна линия за тях.

Чл. 59. (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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, ако такъв е разработен, 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.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 41 от 2001 г.) 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, вдадени 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) Основа на зелената система са озеленените площи, предназначени за широко обществено ползване - паркове, градини, улично озеленяване, извънселищни паркове и лесопаркове, представляващи публична собственост.

(3) 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, защитни насаждения.

Чл. 62. (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Зелените системи и озеленените площи се устройват в съответствие с одобрените общи устройствени планове на населените места и общините и подробни устройствени планове за парковете и градините, като се спазват правилата и нормативите в наредбата по чл. 13, ал. 1.

(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) 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 паметниците на културата и музеите.

Чл. 63. (1) Общинската администрация води регистър на озеленените площи на дълготрайните декоративни дървета и на дърветата с историческо значение в общината.

(2) Дълготрайни декоративни дървета и дървета с историческо значение могат да се отсичат или изкореняват само по изключение след писмено разрешение от кмета на общината, издадено въз основа на санитарна експертиза за състоянието на дървото.

(3) Дървета, обявени за природни забележителности или намиращи се на защитена територия по смисъла на Закона за защитените територии, могат да бъдат премахнати само въз основа на писмено разрешение от органите на Министерството на околната среда и водите.

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава наредба за опазване и поддържане на озеленените площи и декоративната растителност в урбанизираните територии.

Глава четвърта

МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ НА ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА

Раздел I

Общи изисквания към елементите на техническата инфраструктура

Чл. 64. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (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.

(2) Елементите на техническата инфраструктура се предвиждат с устройствени схеми и планове. Неразделна част от устройствените планове са специализираните схеми, съдържащи информация за вида, размера и техническите характеристики 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.

Чл. 65. (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

Чл. 66. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 предвиданото 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. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При изграждане и реструктуриране на промишлени и курортни зони и селищни образувания благоустройствените мероприятия, включително озеленяването, задължително се извършват от собствениците за тяхна сметка в рамките на урегулирания поземлен имот. Проводите и съоръженията на техническата инфраструктура могат да се изградят 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Проводите на техническата инфраструктура и съоръженията на транспортната инфраструктура, свързани с движението на превозни средства и пешеходци, се проектират и изградят като улични мрежи и съоръжения.

(2) (Предишен текст на чл. 70 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава наредба за правилата и нормите за разполагане на проводите и съоръженията на техническата инфраструктура (включително за далекосъобщителни мрежи).

Чл. 71. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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.

Чл. 73. (1) (Предишен текст на чл. 73, изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм., бр. 107 от 2003 г.) 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. (доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) да уведоми незабавно общинската администрация и най-близкия исторически музей при разкриване на археологически находки;
  5. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) да уведоми незабавно органите по пожарна и аварийна безопасност и по безопасност на движението за началото и срока на строителството по съответните улици, които се разкопават;
  6. 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 и аварийна безопасност;
  7. (доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 ал. 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, ал. 4. За резултатите от проверката се съставя протокол.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Елементите на транспортната техническа инфраструктура се изграждат въз основа на предвижданията на специализираните устройствени схеми, общите и подробните устройствени планове, обвързано със структурата на територията.

(2) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Обектите по ал. 1 се изграждат по общия ред на този закон.

(3) (Предишна ал. 2, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава наредби за нормите за планиране и проектиране на елементите на транспортната техническа инфраструктура. Нормите за планиране и проектиране на елементите на железопътната инфраструктура се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на транспорта и съобщенията.

Чл. 76. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Проектирането и изграждането на автомагистрала 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Предишен текст на чл. 77 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 предвижданията 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. Устройствените 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Предишна ал. 1, доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Не се допускат улици без тротоари в населени места с население над 30 000 жители.

(4) (Предишна ал. 2 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Широчината на пешеходните алеи в населените места, в курортните и вилните зони е най-малко 2,25 м.

(5) (Предишна ал. 3 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Предишна ал. 4, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Разпоредбите на ал. 2, 3, 4 и 5 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.

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) 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.

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

(4) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

Чл. 82. (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В населените места съобразно комуникационно-транспортните изисквания се проектират и изграждат тунели и транспортни съоръжения на различни нива съгласно подробния устройствен план.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

#### Раздел IV

#### Водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения

Чл. 83. (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Водоснабдителните и канализационните мрежи в населените места се проектират като улични мрежи и при спазване разпоредбите на глава четвърта, раздел II.

(3) (Предишна ал. 2 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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.

Чл. 84. (1) (Предишен текст на чл. 84 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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.

(2) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Присъединяването на недвижимите 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Условиата, 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 на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Чл. 85. 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 се запазва екологическото равновесие по реда на Закона за водите.

Чл. 86. (1) 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 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.

Чл. 87. (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В населени места и селищни образувания със зони за ниско застрояване или в части от тях без канализация битовите отпадъчни води се заустват в индивидуални съоръжения за отвеждане и пречистване на водите (септични ями), които отговарят на техническите и санитарно-хигиенните изисквания.

(2) При липса на канализация или когато поради наклон на терена канализацията не е в състояние да отвежда повърхностните води, собствениците са длъжни да

осигуряват свободното протичане на тези води през поземлените имоти до съответните улични съоръжения (канализационни шахти, канавки и други).

(3) При липса на друга техническа възможност, доказана и с проект за вертикална планировка, се допуска канализацията на сгради в урегулирани поземлени имоти да се включва в уличната канализация, преминавайки през съседни имоти, без с това да се пречат възможността за извършване на допустимо застрояване в тях. В тези случаи участъкът, преминаващ през имотите от сградата до уличната канализация, се счита за дворна мрежа (сградно отклонение).

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) За вредите, които произтичат от изграждането и използването на мрежите по ал. 3, правоимащите се обезщетяват от възложителя по реда на чл. 210.

Чл. 88. Помпени станции за питейни и отпадъчни води, както и хидрофорни уредби за жилищни и обществени сгради могат да се разполагат в сградите при спазване на допустимите норми за шум и вибрации.

#### Раздел V

##### Енергоснабдителни мрежи и съоръжения

Чл. 89. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Енергоснабдителните мрежи и съоръжения са външни (улични и дворни) и вътрешни (сградни).

(2) Строителството на външните енергоснабдителни мрежи се извършва съгласно чл. 74 и по одобрени строителни книжа.

Чл. 90. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Общите топлоснабдителни и газоснабдителни мрежи и съоръжения и техните отклонения се изграждат извън сградите по общия ред, определен с този закон.

(2) В застроени квартали по изключение се допуска отклоненията от общите топлоснабдителни мрежи да преминават през зимнични помещения на сгради, когато липсва друга техническа възможност. Обезщетението за това се определя по реда на чл. 210.

(3) Вътрешните отоплителни инсталации се свързват с външните топлопроводи чрез абонатни станции. Оборудването на абонатните станции е част от общите мрежи и съоръжения и се монтира, поддържа и ремонтира по реда на чл. 64.

(4) Абонатната станция в една сграда в зависимост от капацитета и разположението ѝ може да обслужва и други сгради по реда на Закона за енергетиката и енергийната ефективност.

(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 незастроена част на урегулиран поземлен имот - собственост на физически и юридически лица, с тяхно съгласие и при спазване на изискванията за допълващо застрояване.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 ал. 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

##### Далекосъобщителни мрежи и съоръжения

(Загл. изм. - ДВ, бр. 41 от 2001 г.)

Чл. 93. (1) (Предишен текст на чл. 93, доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В урегулирани територии подземните далекосъобщителни мрежи и съоръжения се изграждат и полагат едновременно с другите мрежи и съоръжения (водопроводи, канализации, електрически, топлонабдителни, газоснабдителни мрежи и други), преди полагането на бордюри, тротоари и улични настилки.

(2) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В неурегулирани територии далекосъобщителни мрежи се изграждат въз основа на план по чл. 110, ал. 1, т. 5.

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При наличие на подробен устройствен план за територия, в която не е прокарана улична мрежа, далекосъобщителната мрежа се изгражда в съответствие с предвижданията за улична регулация и с разпоредбите на чл. 210 за сметка на собственика на мрежата.

Чл. 94. В проектите на сгради се предвиждат далекосъобщителни инсталации и съоръжения, които се изграждат едновременно със сградата и другите вътрешни инсталации.

#### Раздел VII

(Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

##### Мониторинг и геозащита на свлачищните райони

Чл. 95. (1) Дейностите по регистрирането и мониторинга на свлачищните райони на територията на Република България като превантивни мерки за предотвратяване на аварии и щети се осъществяват от Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

(2) Министерството на регионалното развитие и благоустройството води публичен регистър на свлачищните райони.

(3) Мониторингът на свлачищните райони се осъществява чрез наблюдение, анализи и оценка на резултатите от подробни инженерно-геоложки, хидрогеоложки и хидроложки проучвания за определяне на основните геотехнически характеристики на свлачищата и инженерно-геодезически измервания и наблюдения на изградени стационарни реперни мрежи за свлачищни движения в пространството и времето.

(4) Обстоятелствата и данните, подлежащи на вписване в регистъра по ал. 2, както и условията, редът и начинът за извършване на дейностите по ал. 3, се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Чл. 96. (1) Мерките за ограничаване на свлачищата, ерозионните и абразионните процеси и за предотвратяване на аварии и щети се осъществяват от Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

(2) За стабилизиране на свлачищата, в това число за укрепване на бреговете на р. Дунав и Черно море, се осъществяват необходимите геозащитни действия и обекти въз основа на специализирани схеми, общи и подробни устройствени планове и одобрени инвестиционни проекти при условията и по реда на този закон.

(3) Техническите изисквания при проектиране на геотехнически строежи, сгради и съоръжения в свлачищните райони се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(4) Координацията между отделните ведомства по геозащитата на населените места, курортните комплекси, бреговете на р. Дунав и Черно море, както и техническият контрол по изпълнение на геозащитните мероприятия, се осъществяват от Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

(5) Строителни работи от всякакъв вид в свлачищни райони се извършват с предварително разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството, издадено в двумесечен срок от постъпване на искането.

#### 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 санитарноохранителни зони.

(3) 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) 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 ограничаване на вредното въздействие на отпадъците върху околната среда.

#### Раздел IX

(Нов - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

#### Газоснабдяване

Чл. 98а. 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. (1) Уличните газоразпределителни мрежи, техните елементи и прилежащите им съоръжения се изградят от и за сметка на юридическото лице, получило разрешение за изграждане на такъв вид енергиен обект, по реда на Закона за енергетиката и енергийната ефективност.

(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 сгради се изградят, поддържат и ремонтират за сметка на собствениците на сградите.

#### ЧАСТ ВТОРА

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

#### Глава пета

#### УСТРОЙСТВЕНИ СХЕМИ

Чл. 99. (1) С устройствените схеми се осигурява устройство на териториите, съответстващо на социално-икономическото развитие при гарантирано опазване на околната среда.

(2) Устройствови схеми могат да се разработват за територията на цялата страна, на една или повече области или на група съседни общини.

(3) Според съдържанието си устройствените схеми са комплексни, когато решават общоустройствени проблеми на територията и тяхната взаимообвързаност, и специализирани - когато решават отделни устройствени проблеми на територията или териториалното разположение на стопански и други общественозначими обекти и инфраструктури от национално, регионално, областно и междуобщинско значение.

Чл. 100. Устройството на територията на страната се осъществява въз основа на Национална комплексна устройствена схема. С нея се определят начините за постигане на целите и задачите за устройство на територията на национално ниво, обвързано с общото устойчиво социално-икономическо развитие.

Чл. 101. (1) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Районните устройствени схеми се съобразяват с предвижданията на Националната устройствена схема.

(2) (Предишен текст на чл. 101 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) С районните устройствени схеми се определят:

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) изискванията към устройството на териториите в съответствие с Националната устройствена схема и стратегиите за регионално развитие;

2. общата структура на територията на района, общото предназначение на териториите по чл. 7 и общите изисквания към използването, опазването и устройството им;

3. разположението и бъдещото развитие на обектите, мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура с национално и регионално значение;

4. развитието на мрежата от населени места в района и центровете с национално и регионално значение;

5. мерките за опазване и подобряване на околната среда, за предотвратяване или намаляване на вредни въздействия върху околната среда и здравето на населението.

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В зависимост от конкретните задачи на районната устройствена схема, залегнали в заданието за проектиране, могат да се изработват специализирани районни устройствени схеми по ал. 2, т. 3, 4 и 5.

Чл. 102. (1) Устройствовите схеми нямат пряко инвестиционно приложение.

(2) Предвижданията на одобрените устройствени схеми за структурата на територията, техническата инфраструктура с национално и регионално значение, опазването на околната среда и обектите на културно-историческото наследство, както и за използването на водните и горските ресурси са задължителни за последващите устройствени планове.

(3) Предвижданията на одобрените устройствени схеми са основания за областните и общинските администрации да кандидатстват за субсидии от бюджета за устройствени дейности.

Глава шеста

УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ

Раздел I

Общи положения

Чл. 103. (1) Устройствовите 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 устройствените схеми и планове от по-горна степен, ако има такива, и представлява по отношение на тях по-пълна, по-подробна и конкретна разработка.

(5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Подробен устройствен план на населено място и на землището му може да се създава и когато няма общ устройствен план на населеното място. В случаите, когато плановете за регулация и режим на застрояване обхващат цялото населено място, те изпълняват и ролята на общ устройствен план на населеното място.

(6) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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.

Раздел II

Общи устройствени планове

Чл. 104. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 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. общата структура на територията, предмет на плана, и преобладаващото предназначение на съставните и структурните части - местоположението и границите на териториите за населени места и селищни образувания; земеделските територии; горските територии; териториите за природозащита; нарушените територии за възстановяване и териториите 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. 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. териториите с вероятно разпространение на предвидими природни бедствия 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. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) изискванията за устройство на достъпна за цялото население среда, включително за хората с увреждания - с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството, министъра на земеделието и горите, министъра на труда и социалната политика и министъра на здравеопазването.

### 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) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Подробният устройствен план се придружава от планове за вертикално планиране, планове-схеми за комуникационно-транспортната мрежа, за водоснабдяване, канализация, електрификация и при нужда - за зелени системи, за геоложки проучвания, за топлоснабдяване, за газоснабдяване, за 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 план-схемите за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура се определят видът и техническите размери на мрежите и съоръженията в обем, достатъчен за издаване на виза по чл. 140.

(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) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) Подробните устройствени планове могат да се разработват и само за един поземлен имот или за група поземлени имоти.

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. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) план за застрояване - ПЗ;
4. работен устройствен план - РУП (план за застрояване и силуетно оформяне);
5. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) парцеларни планове за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) За преструктуриране на жилищни комплекси, на промишлени, курортни, туристически и други селищни образувания се изработва и прилага план за регулация и режим на застрояване.

Чл. 111. 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.

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 урегулират:

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 забавления 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. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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.

(3) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

(4) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. 107, т. 5.

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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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, изясняващи: 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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.

Чл. 114. (1) (Предишен текст на чл. 114 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) с виза за проектиране по чл. 140 - при свободно застрояване и при свързано застрояване в два съседни урегулирани поземлени имота.

(2) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Разположението на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура се определя с инвестиционния проект.

Глава седма

СЪЗДАВАНЕ, ОДОБРЯВАНЕ И ИЗМЕНЕНИЕ НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ СХЕМИ И ПЛАНОВЕ

Раздел I

Информационна и техническа основа на устройствените схеми и планове

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

(2) Данните за местоположението, границите, размерите, трайното предназначение и начина на трайно ползване на поземлените имоти и сградите, 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 кадастъра и имотния регистър.

(3) 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 и за релефа се извличат от топографските и специализираните карти.

(4) 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 дружества.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) По искане на кмета на общината, на други ведомства или на заинтересуваните лица създаването на специализирани карти, регистри и информационни системи с допълнителни кадастрални данни по чл. 32, ал. 1 от Закона за кадастъра и имотния регистър може да се извършва едновременно със създаването на кадастралната карта и кадастралните регистри.

(6) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Информацията по ал. 1 - 5 се предоставя задължително на съответната държавна или общинска администрация, като се заплащат само действителните разходи, направени за създаването на копия от документацията. При поискване информацията се предоставя в срок 7 дни. При отказ или закъснение се носи административнонаказателна отговорност съгласно този закон.

Чл. 116. (1) 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 кадастъра, или на одобрена кадастрална карта, данните се предоставят на Агенцията по кадастъра.

(2) 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 вододобивните съоръжения за подземни води.

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

Чл. 117. Министърът на регионалното развитие и благоустройството съгласувано с министъра на околната среда и водите и с министъра на здравеопазването издава наредба за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

## Раздел II

Създаване, одобряване и изменение на устройствените схеми

Чл. 118. (1) Изработването на устройствените схеми се възлага от органите, компетентни да одобряват устройствените схеми, а изработването на Националната устройствена схема - от министъра на регионалното развитие и благоустройството със съдействието и участието на централните и териториалните администрации.

(2) Устройствоените схеми се изработват със средства от държавния бюджет и със средства на общините.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Проучването и проектирането на устройствени схеми се възлага при условия и по ред, определени с наредбата по чл. 126, ал. 2.

Чл. 119. (1) Проектите за устройствени схеми се изработват въз основа на задание от възложителя, обосноваващо необходимостта от създаването на схемата, териториалния обхват, сроковете и етапите за изработване, както и основните изисквания към нея. Заданието се придружава от необходимата информация за съществуващото положение и перспективното развитие на съответната територия.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Централните и териториалните администрации, притежаващи информация, необходима за изработването на заданието, са длъжни безвъзмездно да я предоставят в необходимия обем на възложителя при поискване - в едномесечен срок.

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Заданието по ал. 1 за защитени територии на културно-историческото наследство се съгласува с Националния институт за паметниците

на културата, който представя писмено становище в едномесечен срок от датата на получаването му.

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При засягане на елементи на националната екологична мрежа заданието по ал. 1 се одобрява след съгласуване с Министерството на околната среда и водите, което представя писмено становище в едномесечен срок от датата на получаването му.

Чл. 120. Устройствените схеми се изработват от технически правоспособни лица съгласно чл. 229 и 230.

Чл. 121. (1) Проектите за устройствени схеми подлежат на обществено обсъждане преди внасянето им в експертните съвети по устройство на територията. Възложителят на устройствената схема определя участниците, процедурите и организацията на обсъждането.

(2) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Съгласуването на проектите за устройствени схеми със заинтересуваните централни и териториални администрации, а при необходимост - и със специализираните контролни органи и експлоатационните дружества, се извършва от възложителя и се изразява с техни писмени становища в едномесечен срок от постъпване на искането за съгласуване и чрез участие на определени от тях представители в заседанието на експертния съвет по устройство на територията. Отказите за съгласуване трябва да бъдат мотивирани. Ако не е представено писмено становище и на заседанието на експертния съвет не присъства представител на заинтересуваната централна или териториална администрация или в 14-дневен срок след заседанието не бъде подписан протоколът на съвета, счита се, че проектът е съгласуван. Съгласуването на проектите за устройствените схеми за защитени територии на културно-историческото наследство от Националния институт за паметниците на културата се извършва с писмени становища в едномесечен срок от внасянето им и заверка върху проектите преди заседанието на експертния съвет по устройство на територията.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Проектите за районни устройствени схеми се съгласуват в едномесечен срок с общинските съвети на общините, чиито територии се засягат от тези схеми.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Проектите за районни устройствени схеми, обхващащи територията на една област, които не са съгласувани от общински съвет, се внасят за разглеждане в Националния експертен съвет.

(5) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Проектите за устройствени схеми, обхващащи територията на една област, се разглеждат от областния експертен съвет, а всички останали схеми - от Националния експертен съвет, в двумесечен срок от внасянето им в съответния експертен съвет.

Чл. 122. (1) Министерският съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството одобрява с решение Националната комплексна устройствена схема.

(2) Министърът на регионалното развитие и благоустройството одобрява със заповед специализираните и районните устройствени схеми, които засягат територията на повече от една област, както и районните устройствени схеми по чл. 121, ал. 4.

(3) Областният управител одобрява със заповед районните устройствени схеми, които засягат територията на една област.

(4) Актовете по ал. 1 - 3 се обнародват в "Държавен вестник". Те са окончателни и не подлежат на обжалване.

Чл. 123. Изменения и допълнения на одобрените устройствени схеми се правят при условията и по реда, по които се изработват и одобряват.

### Раздел III

Създаване, обявяване и одобряване на устройствените планове

Чл. 124. (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Изработването на общите устройствени планове се възлага от кмета на общината въз основа на решение на общинския съвет, когато те се финансират със средства от общинския бюджет, или от министъра на регионалното развитие и благоустройството - в случаите на финансиране от държавния бюджет.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Изработването на подробните устройствени планове се възлага от кмета на общината, от областния управител или от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Подробните устройствени планове могат да се възлагат и от заинтересувани лица след съгласие от кмета на общината.

(3) Изработването на подробни устройствени планове за част от населеното място или селищно образувание в обхват до три квартала включително, както и за поземлени имоти извън границите на населени места и селищни образувания, може да се възлага и от заинтересувани лица след разрешение от кмета на общината.

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Изработването на устройствени планове, които обхващат територии, попадащи в повече от една община, или предвиждат изграждане на обекти с регионално значение, се възлага или разрешава от областния управител, а изработването на устройствени планове, които обхващат територии, попадащи в повече от една област, или предвиждат изграждане на обекти с национално значение, се възлага или разрешава от министъра на регионалното развитие и благоустройството съгласувано с органите по ал. 1 - 3.

(5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) За изработване на работен устройствен план по прилагането на действащ подробен устройствен план извън случаите по чл. 113, ал. 3 не е необходимо издаване на разрешение от органите по ал. 2 - 4.

Чл. 125. (1) 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 кадастъра, централните и териториалните администрации и дружества, които изработват специализирани карти, регистри и информационни системи.

(2) 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 устройствени схеми и планове.

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

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В проекта за подробен устройствен план се отразяват разрешените строежи по предходен подробен план, за които разрешенията 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.

(5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Заданието по ал. 1 за защитени територии на културно-историческото наследство се съгласува с Националния институт за паметниците на културата с писмено становище в едномесечен срок от внасянето му. В случай на непроизнасяне в този срок се смята, че заданието се съгласува без забележки.

(6) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Заданието по ал. 1 се внася в Министерството на околната среда и водите за съгласуване и преценяване на необходимостта от оценка на въздействието върху околната среда по реда на наредба на министъра на околната среда и водите. Съгласуването се извършва в едномесечен срок от датата на внасяне на заданието.

Чл. 126. (1) (Изм. - ДВ, бр. 43 от 2002 г., бр. 65 от 2003 г.) Проучването и проектирането на устройствени планове, когато представляват обществена поръчка по смисъла на Закона за обществените поръчки се възлагат по реда на същия закон. Преди възлагането възложителят може да проведе конкурс за избор на устройствена концепция. На спечелилия конкурса се възлага изработването на устройствения план като обществена поръчка по реда на чл. 52 и 53 от Закона за обществените поръчки.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 43 от 2002 г., нова, бр. 65 от 2003 г.) Условието и редът за провеждане на конкурсите за избор на устройствена концепция се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(3) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

(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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Проучвателните и проектните работи за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии се извършват в следните фази:

1. предварителен проект, в който се изработват варианти на трасето;
2. окончателен проект - парцеларен план, по който се извършва отчуждаване.

Чл. 127. (1) Общите устройствени планове подлежат на обществено обсъждане по реда на чл. 121, ал. 1 преди внасянето им в експертните съвети по устройство на територията.

(2) Съгласуването на проектите за общи устройствени планове със заинтересуваните централни и териториални администрации, а при необходимост - и със специализираните контролни органи и експлоатационните дружества, се извършва по реда на чл. 121, ал. 2.

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

(4) Проектите за общи устройствени планове на градовете с население над 30 000 жители и за селищните образувания с национално значение подлежат на приемане от Националния експертен съвет, чиито решения са задължителни.

(5) 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.

(6) Общият устройствен план се одобрява от общинския съвет по доклад на кмета на общината. Решението за одобряване на плана се обнародва в "Държавен вестник". То е окончателно и не подлежи на обжалване.

(7) Общият устройствен план на София се приема при условията и по реда на Закона за одобрение и приложение на общия градоустройствен план на София.

(8) 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.

(9) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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, която се обнародва в "Държавен вестник".

Чл. 128. (1) Решението на кмета на общината за изработване на подробен устройствен план в обхват над три квартала се съобщава с обявление на видно място в сградата на общината и поне в един местен вестник.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Изработеният проект за подробен устройствен план се съобщава от общината на заинтересуваните лица с обявление, обнародвано в "Държавен вестник". Обявлението се разгласява по реда на ал. 1. По този ред се съобщават и проектите за подробни устройствени планове за обектите на техническата инфраструктура извън границите на населените места и селищните образувания. 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.

(3) Когато проектът за подробен устройствен план е за част от населено място или селищно образувание в обхват до три квартала включително, както и за поземлени имоти извън границите на населени места и селищни образувания, обявлението по ал. 2 не се обнародва в "Държавен вестник", а се съобщава на заинтересуваните лица.

(4) Процедурите по ал. 2 и 3 не се изпълняват за работен устройствен план, който съответства на действащ подробен устройствен план.

(5) В едномесечен срок от обявлението по ал. 2 и в 14-дневен срок от съобщението по ал. 3 заинтересуваните лица могат да направят писмени възражения, предложения и искания по проекта за подробен устройствен план до общинската администрация.

(6) Съгласуването на проектите за подробни устройствени планове от заинтересуваните централни и териториални администрации, а при необходимост - и със специализираните контролни органи и експлоатационните дружества, се извършва по реда на чл. 121, ал. 2.

(7) В едномесечен срок след изтичане на сроковете по ал. 5 проектите заедно с постъпилите възражения, предложения и искания се приемат от общинския експертен съвет.

(8) Проектите за подробни устройствени планове на селищните образувания с национално значение и на централни части на градовете с население над 100 000 жители подлежат на приемане от Националния експертен съвет, чиито решения са задължителни.

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

(10) 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.

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

(12) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Проектът за подробен устройствен план с обхват повече от една община се разглежда от областния експертен съвет, а проектът за подробен устройствен план с обхват повече от една област и за селищни образувания с национално значение се разглежда от Националния експертен съвет, като действията по съобщаването се извършват от общинските администрации.

Чл. 129. (1) Подробен устройствен план, с изключение на плана по чл. 128, ал. 3, 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. Решението се изпраща в 7-дневен срок за обнародване в "Държавен вестник".

(2) Подробен устройствен план по чл. 128, ал. 3 се одобрява със заповед на кмета на общината в 14-дневен срок след приемането на проекта за подробен устройствен план от общинския експертен съвет.

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Подробен устройствен план с обхват повече от една община се одобрява със заповед на областния управител, а подробен устройствен план с обхват повече от една област и за селищни образувания от национално значение се одобрява със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството след съгласуване с общинския съвет. Заповедите се изпращат в 14-дневен срок за обнародване в "Държавен вестник".

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) За обектите на транспортната техническа инфраструктура парцеларният план се одобрява със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството в едномесечен срок след приемането на проекта от Националния експертен съвет по устройство на територията.

Чл. 130. Заповедта за одобряване на подробен устройствен план по чл. 128, ал. 3 се съобщава на заинтересуваните лица при условията и по реда на Гражданския процесуален кодекс.

Чл. 131. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Заинтересувани лица при съгласуването и одобряването на устройствени схеми и планове и техните изменения са собствениците и носителите на ограничени вещни права според данните от имотния регистър, чиито недвижими имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на подробен устройствен план.

(2) Непосредствено засегнати от предвижданията на подробен устройствен план недвижими имоти са:

1. имотите - предмет на самия план;
2. съседните имоти, когато са включени в свързано застрояване;
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. имотите, които попадат в определените с нормативен акт хигиенно-защитни зони, изискващи се за предвиденото по плана застрояване.

Чл. 132. (1) (Предишен текст на чл. 132 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. от датата на потвърждаването им от компетентния съд, чието решение е окончателно.

(2) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато решението или заповедта за одобряване на подробен устройствен план са обжалвани, те влизат в сила по отношение на частта от плана, която е извън предмета на жалбите.

Чл. 133. (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В процеса на изработване на подробни устройствени планове инвестиционно проектиране за нови строежи в поземлените имоти може да се разрешава въз основа на подробен устройствен план, който е извадка от изработвания проект за подробен устройствен план. Изработването на план-извадка се разрешава от кмета на общината, от областния управител или от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Планът-извадка се съгласува от проектанта на подробния устройствен план.

(2) Изработването на плана-извадка по ал. 1 се допуска след приемане на предварителния проект за подробен устройствен план от съответния експертен съвет.

(3) По изключение със съгласие на органа, който назначава експертния съвет по устройство на територията, компетентен да приеме проекта за подробен устройствен план, изработването на плана-извадка може да се допусне и преди приемане на предварителния проект по ал. 2, когато уличната регулация не подлежи на значителни промени и в обхвата на плана-извадка има съществуващо застрояване, което предопределя начина на проектното застрояване.

(4) Когато планът-извадка изменя действащ подробен устройствен план, планът-извадка се изработва като проект за изменение на действащия план.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Ако е необходим работен устройствен план, той се изработва и процедира заедно с плана-извадка по ал. 1.

(6) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) План-извадка не се изработва за части от територията, за които изработваният проект за подробен устройствен план не променя предвижданията на действащ подробен устройствен план. В тези случаи задължително се издава виза за проектиране, която се съгласува от проектанта на новия устройствен план.

#### 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. настъпят съществени промени в общественно-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът;

2. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) възникнат нови държавни или общински нужди за обекти - собственост на държавата, на общините или на експлоатационните дружества.

(2) Влезлите в сила подробни устройствени планове могат да се изменят, освен на основание по ал. 1, и когато:

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) в 5-годишен срок от влизането в сила на плана не е започнала процедура за отчуждаване на урегулираните поземлени имоти, предвидени за обекти - публична собственост, а за поземлените имоти, отредени за елементи на техническата инфраструктура по чл. 64 - в 10-годишен срок не е започнала процедура за отчуждаване;

2. кадастралният план или кадастралната карта съдържа съществени непълноти или грешки, които налагат изменение на действащия подробен устройствен план; в този случай изменение на подробния устройствен план се допуска, след като се допълни, съответно поправи, кадастралният план със заповед на кмета на общината или се допълни, съответно поправи, кадастралната карта по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър;

3. планът не осигурява възможност за целесъобразно 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. има съгласие на всички пряко заинтересувани собственици;

7. има предложение на съда по дела за делба на урегулирани поземлени имоти;

8. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) правото на собственост върху поземления имот е възстановено по реда на реституционните закони или е придобито по приватизационни сделки.

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато изменението на подробния устройствен план налага и изменение на действащ общ устройствен план, първо се изменя общият устройствен план. Органът, който одобрява общия устройствен план, може да допусне едновременно изработване, съобщаване и одобряване на двата устройствени плана.

(4) (Предишна ал. 3, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Не се допуска влезли в сила подробни устройствени планове да се изменят с цел узаконяване на незаконно изградени строежи.

(5) (Предишна ал. 4 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Подробните устройствени планове, приети от Националния експертен съвет, не могат да се изменят за период до пет години от влизането им в сила. Изключение се допуска въз основа на заключение на експертния съвет на общината и със съгласие на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(6) (Предишна ал. 5, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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.

Чл. 135. (1) Исканията на заинтересуваните лица по чл. 131 за изменение на устройствените планове се правят с писмено заявление до кмета на общината.

(2) Към заявлението може да се приложи скица с предложение за изменение на действащия подробен устройствен план.

(3) Кметът на общината в 14-дневен срок от постъпване на заявлението допуска с мотивирано предписание да се изработи проект за изменение на плана въз основа на становище на главния архитект на общината, че искането е законосъобразно. Главният архитект може да поиска експертния съвет на общината да се произнесе предварително по искането, като в този случай срокът е едномесечен.

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Исканията за изменения на устройствените планове по чл. 124, ал. 4 се правят с писмено заявление съответно до областния управител или до министъра на регионалното развитие и благоустройството, който в едномесечен срок допуска или отказва с мотивирано предписание да се изработи проект за изменение на плана.

(5) (Предишна ал. 4, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При наличие на някое от основанията по чл. 134, ал. 1 и 2 компетентният орган по ал. 3 и 4 може да нареди служебно с мотивирано предписание да се изработи проект за изменение на действащ устройствен план.

(6) (Предишна ал. 5, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Мотивираните предписания по ал. 3, 4 и 5 спират прилагането на действащите устройствени планове в частите, за които се отнасят.

Чл. 136. (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 раздел III от глава седма.

(2) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. 121, ал. 2.

(3) (Предишна ал. 2 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Действието на съответния предходен устройствен план се прекратява от деня на влизането в сила на новия или изменения устройствен план.

(4) (Предишна ал. 3 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Копия от влезлите в сила изменения на подробни устройствени планове, с които се променят границите на поземлените имоти, се изпращат на Агенцията по кадастъра.

Глава осма

ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ И РАЗРЕШАВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО

Раздел I

Инвестиционно проучване и проектиране

Чл. 137. (Изм. - ДВ, бр. 43 от 2002 г., бр. 65 от 2003 г.) (1) В зависимост от характеристиките, значимостта, сложността и рисковете при експлоатацията строежите се категоризират, както следва:

1. първа категория:

- а) автомагистрала и пътища I и II клас от републиканската пътна мрежа, железопътни линии, пристанища и летища за обществено ползване, метрополитени и съоръженията към тях;
- б) преносни проводни (мрежи) на техническата инфраструктура и съоръженията към тях в областта на водоснабдяването, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, далекосъобщителните 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) хидротехнически съоръжения, криещи опасност от наводнения, в т.ч. язовири с обем над 50 млн. куб. м или с височина на язовирната стена над 80 м;
- 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) металургични и химически предприятия, мини, рудници, кариери, в т.ч. и ликвидацията им, както и строежи, свързани с отстраняване на екологични щети в района на въздействието им;
- л) други строежи с национално значение, определени с акт на Министерския съвет;
- м) реконструкции, преустройства, основни ремонти и смяна предназначението 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) разпределителни проводни, съоръжения и устройства към тях в областта на водоснабдяването, канализацията, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, далекосъобщителните и други дейности;
- в) хидротехнически съоръжения, в т.ч. язовири с обем от 30 до 50 млн. куб. м или с височина на язовирната стена от 50 до 80 м;
- г) съоръжения и инсталации за третиране на отпадъци;
- д) сгради и съоръжения за обществено обслужване с капацитет над 1000 места за посетители;
- е) производствени сгради 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) реконструкции, преустройства, основни ремонти и смяна предназначението на строежите от тази категория;

3. трета категория:

- а) общински пътища, улици от първостепенната улична мрежа III и IV клас и съоръженията към тях;
- б) елементи на техническата инфраструктура, хидротехнически, хидромелиоративни, кабелни и други мрежи, съоръжения и инсталации, попадащи 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) производствени сгради с капацитет от 100 до 200 работни места и съоръженията към тях;
- д) електрически централи и топлоцентрали с мощност до 25 мегавата;
- е) паркове и градини с площ над 1 хектар;
- ж) реконструкции, преустройства, основни ремонти и смяна на предназначението на строежите от тази категория;

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) производствени сгради с капацитет от 50 до 100 работни места и съоръженията към тях;

г) паркове, градини и озеленени площи до 1 хектар;

д) реконструкции, преустройства, основни ремонти и смяна предназначението на строежите от тази категория;

е) вътрешни преустройства на сградите от първа до четвърта категория, с които не се засяга конструкцията им;

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) производствени сгради 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;

6. шеста категория - строежите по чл. 54, ал. 1 и 4 и чл. 147.

(2) Номенклатурата на видовете строежи по отделните категории се определя с наредба 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) Когато изработването на инвестиционни проекти представлява обществена поръчка по смисъла на Закона за обществените поръчки, то се възлага по реда на същия закон. Преди възлагането възложителят може да проведе конкурс за идеен инвестиционен проект. На спечелилото конкурса лице се възлага изработването на инвестиционния проект като обществена поръчка по реда на чл. 52 и 53 от Закона за обществените поръчки.

(5) Условията и редът за провеждане на конкурсите за идейни инвестиционни проекти се определят с наредбата по чл. 126, ал. 2.

Чл. 138. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Възложителят преценява кои фази или части от инвестиционни проекти да договори в съответствие със спецификата на обекта за успешно изпълнение на инвестиционното намерение.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Всички части (графични и текстови) на инвестиционните проекти се подписват от проектанта, от лицето, извършило оценката за съответствие, от възложителя и от инженер-конструктор с пълна проектантска правоспособност за част "Конструктивна", когато оценката за съответствие не е извършена от консултант.

(4) (Доп. - ДВ, бр. 20 от 2003 г., отм., бр. 65 от 2003 г.).

(5) Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава наредба за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти.

Чл. 140. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Възложителят или упълномощено от него лице може да поиска виза за проектиране. Визата се издава от главния архитект на общината в срок до 14 дни от постъпване на заявлението.

(2) 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.

(3) За строежите по чл. 12, ал. 3, чл. 41, ал. 2, чл. 50, 51, 59, чл. 133, ал. 6 и чл. 134, ал. 6 издаването на виза е задължително.

(4) 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.

(5) За обекти на техническата инфраструктура не се издава виза за проектиране.

(6) Визата за проектиране на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се издава от министъра на отбраната или от министъра на вътрешните работи в 7-дневен срок от постъпване на заявлението.

## Раздел II

### Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти

Чл. 141. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Идеят инвестиционен проект подлежи на съгласуване от главния архитект на общината.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Идеите инвестиционни проекти за строежи, финансирани изцяло или частично със средства от републиканския бюджет, се разглеждат от областния експертен съвет или от Националния експертен съвет. Решенията на експертния съвет са задължителни за участниците в строителството.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Отказ за съгласуване на идеен инвестиционен проект може да се прави само по законосъобразност.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Идеите 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Идеите инвестиционни проекти за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се съгласуват с министъра на отбраната, съответно с министъра на вътрешните работи, след разглеждане на проекта от специализирания експертен съвет по чл. 3, ал. 3.

(6) (Предишна ал. 5 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Идеят инвестиционен проект за обекти на техническата инфраструктура с обхват и значение за повече от една община се съгласува от областния управител след приемане на проекта от областния експертен съвет, а за обекти с обхват и значение за повече от една област и за обекти с национално значение - от министъра на регионалното развитие и благоустройството след приемане на проекта от Националния експертен съвет.

(7) (Предишна ал. 6 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Съгласуването на идеята проект се извършва в едномесечен срок от постъпване на писмено искане.

(8) (Предишна ал. 7 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Съгласуването на идеята проект е основание за продължаване на проектирането в следващи фази.

Чл. 142. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Инвестиционните проекти подлежат на съгласуване и одобряване и са основание за издаване на разрешение за строеж.

(2) Идеят 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.

(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) Всички части на инвестиционните проекти, които са основание за издаване на разрешение за строеж, се оценяват за съответствието им със съществените 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. изискванията по чл. 169, ал. 1 и 2;
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 в обекта има такива;
7. специфичните изисквания към определени видове строежи съгласно нормативен акт, ако за обекта има такива.

(6) Оценката за съответствие се извършва:

1. с приемане от експертен съвет на одобряващата администрация;
2. като комплексен доклад, съставен от лицензирана фирма - консултант, несвързана с проектанта - за обекти от първа и втора категория задължително, а за обекти от по-ниска категория - по желание на възложителя;
3. като съгласуване на част "Конструктивна" от лице с пълна проектантска правоспособност, различно от автора на проекта - за обекти от трета до пета категория;
4. като служебно съгласуване на проектните части от експертите на общинската администрация - за обекти, които не са внасяни в експертен съвет и не са придружени от доклад по т. 2.

(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) Оценката за съответствието на част "Конструктивна" на инвестиционните проекти във фази технически и работен проект се извършва по отделен 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".

Чл. 143. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Инвестиционните проекти се съгласуват и одобряват въз основа на представени:

1. оценка на съответствието на проектната документация със съществените изисквания към строежа;
2. положително становище на органите по пожарна безопасност за строежите от първа и втора категория;
3. предварителни договори с експлоатационните дружества за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура.

(2) За съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти се заплащат такси по Закона за държавните такси и по Закона за местните данъци и такси.

(3) Инвестиционните проекти се разглеждат от съответния експертен съвет, когато не са придружени от оценка за съответствие по ал. 1.

Чл. 144. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Инвестиционните проекти, по които се издава разрешение за строеж, 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 в случаите по чл. 12, ал. 3, чл. 41, ал. 2, чл. 50, 51, 59, чл. 133, ал. 6 и чл. 134, ал. 6;
3. три копия от инвестиционния проект в обхват и съдържание, определени с наредбата по чл. 139, ал. 5;
4. решение по оценка на въздействието върху околната среда, издадено по реда на Закона за опазване на околната среда.
5. оценка за съответствието, изготвена от съответното лице по чл. 142, ал. 6, или решение на съответния експертен съвет в случаите по чл. 143, ал. 3.

(2) Условието 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 газоснабдяване 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. в случаите по чл. 143, ал. 1 - в 7-дневен срок от внасянето им;
2. в случаите по чл. 143, ал. 3 - в едномесечен срок от внасянето им.

Чл. 145. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Техническите или работните инвестиционни проекти се съгласуват и одобряват от главния архитект на общината (района). Съгласуването на инвестиционните проекти се състои в проверка на съответствието им с предвижданията на подробния устройствен план и правилата и нормите за застрояване.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Технически и работни инвестиционни проекти за обекти на техническата инфраструктура с обхват и значение за повече от една община се одобряват от областния управител, а за обекти с обхват и значение за повече от една област и за обекти с национално значение - от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Техническите и работните инвестиционни проекти за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се съгласуват и одобряват от министъра на отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато одобрените инвестиционни проекти, по които е изпълнен строежът, са изгубени, те се възстановяват от собственика с инвестиционен проект - заснемане на извършения строеж и представени документи по чл. 144, ал. 1, т. 1, 2, 3 и 5 и ал. 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. (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 Гражданския процесуален кодекс за отказа да се одобри инвестиционен проект. Отказът може да бъде обжалван пред органа по чл. 216, ал. 2 в 14-дневен срок от съобщението за издаването му.

Чл. 147. (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Не се изисква одобряване на инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж за:

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) стопански постройки със селскостопанско предназначение и строежите от допълващото застрояване по чл. 44 и по чл. 46, ал. 1, освен ако с решение на общинския съвет е предвидено друго;
2. (изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. оранжерии с площ до 200 кв. м;
4. басейни с обем до 100 куб. м в оградени поземлени имоти;
5. подпорни стени с височина до 2 м над нивото на прилежащия в основата им терен, когато не са елемент на транспортни обекти;
6. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) ремонт на елементите на техническата инфраструктура;
7. огради, градински и паркови елементи с височина до 2,20 м над прилежащия терен;
8. изкопи и насипи с дълбочина или височина до 1 м и с площ до 30 кв. м;
9. пневматични (надуваеми) складове или покрития с площ до 100 кв. м;
10. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) строежите по чл. 55;
11. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) консервационно-реставрационни работи на паметниците на културата;

12. остъкляване на балкони и лоджии, с изключение на разположените към първостепенната улична мрежа;

13. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) За строежите по ал. 1, т. 1, 3, 5, 7, 11 и 12 се представя становище на инженер-конструктор с указания за изпълнението им.

Раздел III

Разрешаване на строителството

Чл. 148. (1) Строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон.

(2) Разрешение за строеж се издава от главния архитект на общината, а за градовете с районно деление - по решение на общинския съвет - от главния архитект на района.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Разрешение за строеж на обекти на техническата инфраструктура с обхват и значение за повече от една община се издават от областния управител, а за обекти с обхват и значение за повече от една област и за обекти с национално значение - от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Разрешение за строеж на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се издава от министъра на отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. Разрешението за строеж се издава в 7-дневен срок от постъпване на писменото заявление, когато има одобрен инвестиционен проект.

(5) Разрешение за строеж в съсобствен имот се издава при спазване на условията и реда на чл. 183.

(6) При аварийни ситуации разрешения за строеж на геозащитни обекти по изключение могат да се издават по частични работни проекти.

(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) Одобреният инвестиционен проект, когато такъв се изисква, е неразделна част от разрешението за строеж.

(9) В разрешението за строеж се вписват всички фактически и правни основания за издаването му, условията, свързани с изпълнението на строежа, включително оползотворяването на хумусния земен слой и 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.

Чл. 149. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) За издаденото разрешение за строеж от главния архитект на общината (района) или за отказа да се издаде такова разрешение се съобщава на заинтересуваните лица при условията и по реда на Гражданския процесуален кодекс. Отказът се прави само по законосъобразност, като се посочват конкретните мотиви за това.

(2) Заинтересувани лица по ал. 1 са:

1. 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;

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. в случаите по чл. 185, ал. 1 и 2 - собствениците и носителите на ограничени вещни права в сградата, съответно собствениците в етажната собственост.

(3) Разрешението за строеж заедно с одобрения инвестиционен проект или отказът за издаването му могат да бъдат обжалвани от заинтересуваните лица по законосъобразност пред началника на регионалната дирекция за национален строителен контрол в 14-дневен срок от съобщението за издаване на съответния акт.



(4) 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 издадат такива проекти се съобщава на заинтересуваните лица с обявление, обнародвано в "Държавен вестник". Тези разрешения за строеж, съответно отказите да се издадат такива разрешения, подлежат на обжалване пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от обнародването им.

(5) Органите, издали разрешение за строеж, уведомяват писмено съответните регионални дирекции за национален строителен контрол за издадените разрешения за строеж и изпращат копия от тях в 7-дневен срок от издаването им.

Чл. 150. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) инвестиционен проект.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Частите на комплексния проект за инвестиционна инициатива се одобряват едновременно с издаването на разрешение за строеж и се съобщават по реда на чл. 130.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) Срокът на действие на комплексния проект за инвестиционна инициатива е 2 години от датата на издаване на последния акт - разрешението за строеж, освен ако действието му не бъде спряно от съда или по друга непреодолима причина.

Чл. 151. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Не се изисква разрешение за строеж за:

1. външно и вътрешно боядисване на сгради и постройки;

2. подменяне на покривни материали;

3. 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;

4. текущ ремонт на сгради, постройки, съоръжения и инсталации;

5. текущ ремонт на елементите на техническата инфраструктура по чл. 64, ал. 1, с който не се променят трасето и техническите характеристики;

6. текущ ремонт на пътища, с който не се променя конструкцията на пътното платно;

7. паметници, надгробни плочи и кръстове с височина до 3 м;

8. реставрация и консервация на фасади на обекти - паметници на културата.

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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В случаите, когато не се изисква одобряване на инвестиционен проект, разрешение за строеж се издава само 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) Разрешението за строеж губи правно действие, когато в продължение на 3 години от неговото издаване не е започнало строителството или когато в продължение на 5 години от издаването му не е завършен грубият строеж, включително покривът на сградите. Това се установява писмено от органа, който го е издал.

(3) 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. Когато разрешението за строеж не бъде презаверено в едногодишен срок, одобреният проект губи правно действие.

(4) При презаверяване на разрешението за строеж в случаите по ал. 2 и 3 се заплаща 50 на сто от предвидената такса по общия ред.

Чл. 154. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) 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 действащия подробен устройствен план;
2. нарушават изискванията за строителство в територии с особена териториалноустройствена 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. нарушават предвижданията на проекта, като се променя предназначението на обекти, отнемат се или се изменят съществено общи части на строежа;
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 проводи 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, т. 1, 2, 3 и 4 са недопустими.

(5) След издаване на разрешението за строеж изменения в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения по ал. 2, т. 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 забележка в издаденото разрешение за строеж и се допускат преди реализирането им.

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. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Издадените разрешения за строеж заедно с одобрените инвестиционни проекти, както и разрешенията за строеж в случаите, в които не се изисква одобряване на инвестиционни проекти, могат да се отменят само по законосъобразност при подадена жалба от заинтересуваното лице в срока по чл. 149, ал. 3 или при служебна проверка от органите на Дирекцията за национален строителен контрол в 7-дневен срок от уведомяването им по реда на чл. 149, ал. 5. Влезлите в сила разрешения за строеж не подлежат на отмяна.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

(3) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

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. 157. (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво се извършва от лицето, упражняващо строителен надзор за обекта, а за специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната - от министъра на отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи или от упълномощени от тях лица.

(3) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

(4) За откриването на строителната площадка и определянето на строителната линия и нивото се съставя протокол с означение на регулационните и нивелетните репери. 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) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 проекта за организация и изпълнение на строителството. Строителните площадки се ограждат с временни огради по указание на общинската администрация (администрацията на района), поставят се информационни табели за разрешения строеж, строителя, лицето, упражняващо строителен надзор, и други.

Чл. 158. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Лицето, упражняващо строителен надзор, в тридневен срок от съставянето на протокола по ал. 1, а когато такъв не се изисква - преди започването на строежа, представя на органа, издал разрешението за строеж, заповедната книга на строежа за заверка. 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.

Чл. 159. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) 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 от пета категория 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) Лицето, упражняващо строителен надзор, или техническият ръководител на строежите от пета категория 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 от пета категория 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.

## Раздел II

Участници в строителството и взаимоотношенията между тях

Чл. 160. (Изм. - ДВ, бр. 43 от 2002 г., бр. 65 от 2003 г.) (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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 специален закон. Възложителят или упълномощено от него лице осигурява всичко необходимо за започване на строителството.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

Чл. 162. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Проектант е физическо или юридическо лице, включващо в състава си физически лица, притежаващи необходимата проектантска правоспособност.

(2) Условието и редът за осъществяване на авторски надзор по време на строителството се определят чрез договор между възложителя и проектанта. Авторският надзор по част "Конструктивна" 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) Проектантът не може да оценява изготвените от него проекти за строежи от първа и втора категория.

Чл. 163. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (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. изпълнението на строежа в съответствие с издадените строителни книжа и с изискванията на чл. 169, ал. 1, 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. изпълнението на строителните и монтажните работи с материали, изделия, продукти и други в съответствие със съществените изисквания към строежите;

3. съхраняването на екзекутивната документация и нейното изработване, когато това е определено от възложителя, както и за съхраняването на другата техническа документация по изпълнението на строежа;

4. съхраняването и предоставянето при поискване от контролен орган на строителните книжа и заповедната книга на строежа по чл. 170, ал. 3.

(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. (Нов - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Техническият ръководител е строителен инженер или строителен техник, който ръководи строителните работи.

(2) 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. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

Чл. 165. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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)

(Загл. отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

Чл. 166. (Изм. - ДВ, бр. 20 от 2003 г., бр. 65 от 2003 г.) (1) Консултантът въз основа на писмен договор с възложителя:

1. извършва оценяване на съответствието на инвестиционните проекти и/или упражнява строителен надзор;

2. може да изпълнява прединвестиционни проучвания, подготовка на проектантския процес и координация на строителния процес до въвеждането на строежа в експлоатация.

(2) Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава лиценз за упражняване на дейността по ал. 1, т. 1 при условия и по ред, определени с наредба на Министерския съвет.

(3) Консултантът не може да сключва договор за строителен надзор за строежи, за които той или наетите от него по трудово 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) Консултантът не може да сключва договор за оценяване съответствието на проекта за строежи, за които той или наетите от него по трудово 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) За издаване на лиценз по ал. 1 се заплаща такса по тарифа, приета от Министерския съвет.

(6) За специалните обекти на Министерството на отбраната и на Министерството на вътрешните работи, 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.

Чл. 167. (Изм. - ДВ, бр. 20 от 2003 г., бр. 65 от 2003 г.) (1) Лиценз за извършване на дейностите по чл. 166, ал. 1, т. 1 се издава на лице, което е търговец по смисъла на Търговския закон и отговаря на следните изисквания:

1. не се намира в производство за обявяване в несъстоятелност;

2. членовете на органите на управление на юридическото лице или едноличния търговец, както и наетите от тях по трудов или друг договор физически лица, са специалисти със завършено висше образование с образователно-квалификационна степен "магистър", имат най-малко 5 години стаж по специалността, не са допуснали и/или извършили системни нарушения по този закон и нормативните актове по прилагането му и не са осъждани за умишлени престъпления от общ характер на лишаване от свобода, освен ако не са реабилитирани;

3. не е допуснало и/или извършило системни нарушения по този закон и нормативните актове по прилагането му.

(2) Лицензът се издава за срок 5 години и се вписва в публичен регистър при Министерството на регионалното развитие и благоустройството. За издаване на лиценза юридическото лице или едноличният търговец подава заявление по утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството образец, към което прилага:

1. заверено копие от съдебното решение за регистрация и удостоверение за актуалното състояние на юридическото лице или на едноличния търговец;

2. удостоверение от данъчната служба, че юридическото лице или едноличният търговец няма задължения към държавата;

3. списък на правоспособните физически лица, чрез които се осъществяват дейностите по оценяване на 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;

4. доказателства за професионалния опит и за 5-годишния стаж на членовете на органите на управление на юридическото лице или едноличния търговец;

5. удостоверения от регионалните дирекции за национален строителен контрол, че членовете на органите на управление на юридическото лице или едноличния търговец, както и физическите лица, чрез които ще упражняват дейностите по чл. 166, ал. 1, т. 1, не са допуснали или извършили системни нарушения по този закон и нормативните актове по прилагането му;

6. свидетелство за съдимост - за физическите лица.

(3) Лицензът или отказът се издава в тримесечен срок от подаване на заявлението.

(4) Лицензът може да бъде прекратен преди изтичане на срока, за който 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 когато:

1. органите на Дирекцията за национален строителен контрол отменят като незаконосъобразни повече от три разпореждания, препоръки или заповеди, издадени от лицето, упражняващо строителен надзор, за всеки отделен обект;

2. са установени повече от три случая на бездействие при изпълнение на задълженията за строителен надзор за всеки отделен обект;

3. с влязло в сила наказателно постановление е наложена имуществена санкция на юридическото лице или на едноличния търговец за системни нарушения по този закон или нормативните актове по прилагането му;

4. с влязло в сила наказателно постановление е наложена глоба повече от три пъти за срок една година на физическите лица, които упражняват дейностите от и за сметка на лицензираното юридическо лице или на едноличния търговец;

5. отпадне някое от основанията, послужили за издаване на лиценза.

(5) Лицензът или отказът за издаването му, както и отнемането на лиценз, подлежи на обжалване пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщението.

Чл. 168. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Лицето, упражняващо строителен надзор, носи отговорност за:

1. законосъобразно започване на строежа;

2. пълнота и правилно съставяне на актовете и протоколите по време на строителството;

3. изпълнение на строежите съобразно одобрените инвестиционни проекти и изискванията по чл. 169, ал. 1 и 2;

4. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) спазване на условията за безопасност на труда, в това число съгласно проекта за организация и изпълнение на строителството, когато такъв е необходим;

5. недопускане на увреждане на трети лица и имоти вследствие на строителството;

6. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) годността на строежа за въвеждане в експлоатация;

7. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) оценката за достъпност на строежа от лица с увреждания;

8. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) оценката за енергийна ефективност.

(2) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Строителният надзор се упражнява от консултант за строежите от първа до четвърта категория.

(3) (Предишна ал. 2 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Предишна ал. 3, изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Предишна ал. 4, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Отм., предишна ал. 5, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) След приключване на строително-монтажните работи лицето, упражняващо строителен надзор, изготвя окончателен доклад до възложителя.

(7) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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

(Предишен раздел IV - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

#### Изисквания към строежите

Чл. 169. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Строежите трябва да бъдат проектирани, изпълнени и поддържани в съответствие с изискванията на нормативните актове и техническите спецификации за:

1. (доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) носимоспособност, устойчивост и дълготрайност на строителните конструкции и на земната основа при експлоатационни и сеизмични натоварвания;

2. пожарна безопасност на строежа;

3. опазване на здравето и живота на хората и на тяхното имущество;

4. безопасно ползване на строежа;

5. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.);

6. опазване на околната среда по време на строителството и на ползването на строежа, включително защита от шум, опазване на защитените територии и обекти и опазване на недвижимите паметници на културата;

7. икономия на топлинна енергия и топлосъхранение на обекта.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Строежите трябва да бъдат проектирани, изпълнени и поддържани в съответствие с изискванията за достъпна среда.

(3) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството съвместно с компетентните министри издават наредби за изискванията по ал. 1 и 2, свързани с проектирането, изпълнението, контрола и въвеждането в експлоатация на строежите и за техническа паспортизация за безопасна експлоатация и поддържане на строежите.

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Министерският съвет приема всяка година по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството списък на обектите, които трябва да се приведат в съответствие с изискванията за достъпна среда.

(5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Министерският съвет приема всяка година по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството и на изпълнителния директор на Агенцията по енергийна ефективност списък на обектите, които трябва да се приведат в съответствие с изискванията за енергийна ефективност.

Чл. 170. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Проектантът, 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 на Министерския съвет.

Чл. 172. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (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. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (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. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (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 единнадесета

### ЗАВЪРШВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО. РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ

Чл. 175. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (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) Екзекутивната документация съдържа пълен комплект чертежи за действително извършените строителни и монтажни работи. Тя се заверява от възложителя, 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. да предприеме действията по чл. 223, ал. 3 - в случаите по чл. 154, ал. 2, т. 5 - 8;

2. да разпорежи съставянето на констативен акт и да уведоми органите на Дирекцията за национален строителен контрол - в случаите по чл. 154, ал. 2, т. 1 - 4.

(4) Когато строежът е изпълнен в съответствие с одобрените инвестиционни проекти, не се предава екзекутивна документация.

(5) Цялата екзекутивна документация се представя за безсрочно съхраняване на органа, издал разрешението за строеж, а в необходимия обем - и на Агенцията по кадастъра.

Чл. 176. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 2 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. 177. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) След завършването на строежа и приключване на приемните изпитвания, когато те са необходими, възложителят регистрира пред органа, издал разрешението за строеж, въвеждането на обекта в експлоатация, като представя окончателния доклад по чл. 168, ал. 6, договорите с експлоатационните дружества за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура и документ от Агенцията по кадастъра, че е изпълнено изискването по чл. 175, ал. 5.

(2) 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 наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(3) В 7-дневен срок от постъпване на искането органът, издал разрешението за строеж, след проверка на окомплектоваността на документите, регистрира въвеждането на строежа в експлоатация и издава удостоверение за въвеждане в експлоатация.

(4) Когато за проверка на постигане на проектните показатели при експлоатационни условия е необходим технологичен срок от време, възложителят може да регистрира въвеждането на строежа в пробна експлоатация.

(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) 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.

Чл. 178. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (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) Не подлежат на въвеждане в експлоатация строежите от шеста категория.

(3) Строежите не се въвеждат в експлоатация, когато:

1. не са извършени мероприятията, предвидени в част "Вертикална планировка" по одобрения проект;

2. 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;

3. не са завършени фасадите на сградите и постройките съобразно одобрения инвестиционен проект.

(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) При нарушения на ал. 1 и 4 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 захранването им с електрическа и топлинна енергия, с вода, газ, телефон и други. Разпореждането е задължително за доставчиците и се изпълнява незабавно.

(6) При нарушения на ал. 1 и 4 в специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, министърът на отбраната, съответно министърът на вътрешните работи, 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.

(7) 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.

Чл. 179. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Собствениците или лицата, които управляват строежите и поземлените имоти, са длъжни да ги поддържат в добро състояние и в изисквания се вид.

(2) Кметът на общината (района) въз основа на констативен протокол, съставен от служителите на общинската (районната) администрация, може да задължи със заповед лицата по ал. 1 за тяхна сметка да премахнат, преобразуват или ремонтират неподходящи по местонахождение, разположение, вид и материали огради, гаражи, второстепенни, селскостопански и временни постройки, септични ями, канализационни съоръжения, насаждения, както и да извършат необходимите работи в интерес на сигурността, безопасността на движението, здравеопазването, хигиената, естетиката, чистотата и спокойствието на гражданите. При установена непосредствена опасност кметът на общината (района) допуска предварително изпълнение на заповедта.

(3) Заповедта по ал. 2 се съобщава на заинтересуваните лица и може да се обжалва по реда на чл. 215.

#### ЧАСТ ЧЕТВЪРТА

#### РЕЖИМ И ОГРАНИЧЕНИЕ НА ВЕЩНИ ПРАВА. ОТЧУЖДАВАНЕ И ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ

#### Глава дванадесета

#### УЧРЕДЯВАНЕ И ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ

Чл. 180. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) След завършване на сградата в груб строеж, констатирано с протокол на общинската (районната) администрация, предмет на прехвърлителна сделка може да бъде построената сграда или самостоятелни части от нея.

Чл. 182. (1) (Предишен текст на чл. 182 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Строежи в чужд урегулиран поземлен имот имат право да извършват лицата, 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп., бр. 107 от 2003 г.) Строеж в чужд поземлен имот и строеж под повърхността на земята в чужд поземлен имот имат право да извършват 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. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (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 правилника за прилагане на Закона за държавната собственост и с наредбата по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост.

Чл. 184. (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

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.

(2) В случаите извън тези по ал. 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Предишна ал. 3 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Предидшна ал. 4 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Преустройството по ал. 3 се отбелязва в кадастъра, а договорите по ал. 3 и 4 се вписват в имотния регистър.

Чл. 186. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) 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 всички съсобственици, съответно собственици в етажната собственост.

(2) Инсталация за централно отопление или газоснабдяване в съсобствена сграда или в сграда - етажна собственост, се прокарва с изрично писмено съгласие на не по-малко от 2/3 от всички собственици.

Чл. 187. (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

Чл. 188. (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

Чл. 189. (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

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 прокарва временни пътища, които осигуряват достъп до съответните имоти.

(2) При нужда временни пътища се прокарват 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 прокарват 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 прокарват 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 прокарват въз основа на заповед на кмета на общината.

(7) Временни пътища при бедствия, аварии и катастрофи се прокарват въз основа на заповед, издадена от компетентни органи, определени със специален закон.

Чл. 191. (1) Обезщетенията на правоимащите за вредите, причинени от прокарването 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (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) 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. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (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 прокарането 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 ал. 1.

(6) 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 ал. 1, 3 и 4.

(8) Цената на учреденото право по ал. 3 и 4 се определя по реда на чл. 210 и се заплаща преди издаване на заповедите по ал. 3 и 4.

(9) Договорът по ал. 1 и заповедта по ал. 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 ал. 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 прокарат 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 ал. 11 собствениците на засегнатите имоти се обезщетяват непосредствено след овладяване на бедствието, аварията или катастрофата при условията и по реда на специален закон.

Чл. 194. (1) Собствениците и обитателите на недвижими имоти са длъжни да осигуряват свободен достъп в тях за извършване на разрешени или предписани проучвателни, проектни, строителни, монтажни, контролни и други работи, във връзка с устройството на територията, въз основа на заповед на кмета на общината, а в определените от закона случаи - със заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол.

(2) Собствениците на недвижими имоти са длъжни да осигуряват свободен достъп в тях за извършване на дейности и мероприятия при бедствия, аварии и катастрофи и изпълнение на комплексни геозащитни проекти (укрепване на свлачища, защита на речни и морски брегове и други отводнителни и укрепителни работи). Изпълнението на дейностите и проектите се извършва така, че да не засяга обектите на основното застрояване. Достъпът се осигурява със заповед на органите по ал. 1, освен ако в специален закон не е предвидено друго.

(3) При неизпълнение на задълженията по ал. 1 и 2 достъпът до съответните недвижими имоти се осигурява принудително по административен ред, а при необходимост - и със съдействието на полицията.

(4) След завършване на работите по ал. 1 и 2 лицето, на което е осигурен достъп, е длъжно веднага да отстрани всички повреди, причинени на недвижимия имот във връзка с изпълнението на работите. Ако повредите не могат да бъдат отстранени, правоимащият се обезщетява за причинените вреди.

(5) Определянето на размера на обезщетението се извършва по реда на чл. 210 и се изплаща в едномесечен срок от влизането в сила на оценката.

### Раздел III

Премахване на негодни за ползване или застрашаващи сигурността строежи

Чл. 195. (1) Строежи, които поради естествено износване или други обстоятелства са станали опасни за здравето и живота на обитателите, негодни са за използване, застрашени са от самосрутване или са вредни в санитарно-хигиенно отношение и не могат да се поправят или заздравят, се премахват.

(2) Състоянието на строежа се установява от комисия от специалисти, назначена от кмета на общината. Комисията действа служебно или по искане на заинтересуваните лица. За недвижими имоти, обекти на културно-историческото наследство, в комисията задължително участват и специалисти, определени от Министерството на културата.

(3) Комисията събира служебно всички необходими данни за вида и състоянието на строежа и изслушва заинтересуваните лица.

(4) Комисията взема решение строежът да бъде премахнат или да се поправи, зазdravi и хигиенизира в определен срок.

(5) Решението на комисията се одобрява от кмета на общината, който издава съответна заповед. Когато строежът създава непосредствена опасност за живота на гражданите, кметът на общината допуска предварително изпълнение на заповедта за премахване на строежа.

Чл. 196. (1) Строежите по чл. 195 се премахват от собствениците за тяхна сметка в срок, определен със заповедта за премахване.

(2) Когато строежът не бъде премахнат в определения срок, той се премахва от общината за сметка на собственика. Въз основа на влязла в сила заповед за премахване и протокол за извършените разходи по премахването се издава изпълнителен лист в полза на общината за събиране на вземането.

Чл. 197. (1) Извън случаите по този раздел собственик може да премахне свой законен строеж, след като уведоми общинската (районната) администрация и Агенцията по кадастъра, а когато строежът е обект на културно-историческото наследство - след предварително писмено разрешение от Министерството на културата.

(2) В зависимост от вида на строежите, сложността и характера на премахването главният архитект на общината (района) може да издава задължителни технически предписания.

#### Глава четиринадесета СТРОИТЕЛНА ЗАБРАНА

Чл. 198. (1) Строителна забрана може да се налага със заповед на кмета на общината за времето, необходимо за:

1. създаване на общи и подробни устройствени планове;
2. извършване на проучвания за подземни мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и за изграждането им.

(2) Строителната забрана се налага еднократно за срок не по-дълъг от две години. Повторна строителна забрана може да се налага със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството за срок не по-дълъг от една година.

(3) Министърът на регионалното развитие и благоустройството може да налага строителна забрана за изясняване на общата устойчивост на терена в свлачищни райони за срок до две години, а във връзка с извършването на геозащитни мероприятия - до осъществяването им.

(4) Строителната забрана спира действията по прилагане на влезлите в сила общи и подробни устройствени планове за частите на територията, за които се отнася.

#### Глава петнадесета

#### ПРАВО НА ДЪРЖАВАТА И ОБЩИНАТА НА ПЪРВИ КУПУВАЧ

Чл. 199. (1) Държавата и общината имат право на предимство пред трети лица, които не са съсобственици, да изкупят недвижим имот по пазарни цени в случаите, когато по подробен устройствен план същият е предвиден за изграждане на обект - публична държавна или публична общинска собственост.

(2) Собственикът може да продаде имот по ал. 1 или части от него на трето лице само след като го предложи за изкупуване на държавата или на общината в зависимост от предвижданията на подробния устройствен план и представи на нотариус писмен отказ. В отказа се посочват условията, при които е било предложено изкупуването. В случая се прилагат условията и редът, предвидени в чл. 33 от Закона за собствеността.

#### 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. - ДВ, бр. 36 от 2004 г.).

Чл. 201. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (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) 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. За урегулирани поземлени имоти, които имат статут на обекти на културно-историческото наследство, се изисква предварително съгласуване с Министерството на културата.

(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 съсобствена 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 законосъобразност 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 кадастъра при условия и по ред, определени съгласно Закона за кадастъра и имотния регистър.

Глава седемнадесета

ОБЕЗЩЕТАВАНЕ 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. (доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) за изграждане и реконструкция на транспортната техническа инфраструктура, преустройство на транспортно-комуникационни мрежи и съоръжения - пътища, улици, площади, надземни и подземни трасета на железопътни и трамвайни линии и съоръжения към тях;

2. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) за изграждане и реконструкция на други мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура - водоснабдяване, канализация, пречистване на питейни и отпадъчни води, електрификация, топлофикация, газификация, далекосъобщителни 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. за изграждане на обществени обекти на здравеопазването, социалното подпомагане и образованието.

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. (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Срокът 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. След изтичане на този срок собствениците на недвижимите имоти имат правата по чл. 134, ал. 2, т. 1.

Чл. 209. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Условията и редът за принудително отчуждаване по Закона за държавната собственост и по Закона за общинската 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, улици, булеварди и площади, при което имотите могат да се ползват по предназначението си, което са имали преди отчуждаването. В тези случаи собствениците се обезщетяват парично.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) За отчуждаването областният управител, съответно кметът на общината, 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) Решението на комисията се съобщава на страните по реда от чл. 41 - 52 от Гражданския процесуален 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) 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 правоимащата сума, равна на определеното обезщетение. Внасянето на сумата има действие по отношение на правоимащия от деня на съобщението по реда на чл. 41 - 52 от Гражданския процесуален 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) При отказ или забава да се изплати сумата по влязлото в сила решение по ал. 3 заинтересуваната страна може да се снабди чрез съда с изпълнителен лист по чл. 237, букви "в" и "и" и чл. 242 и следващите от Гражданския процесуален кодекс и да поиска от Дирекцията за национален строителен контрол спиране на действията и актовете до изплащане на сумата.

(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. правоимащият не се е явил да представи съответните документи в 14-дневен срок от получаване на съобщението по реда на чл. 41 - 52 от Гражданския процесуален 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. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) Внасянето на сумата има действие по отношение на правоимащите от деня на съобщението по реда на Гражданския процесуален кодекс.

Глава осемнадесета

(Отм. - ДВ, бр. 111 от 2001 г.)

ОБЩИНСКИ ФОНД "БЛАГОУСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА"

Чл. 212. (Отм. - ДВ, бр. 111 от 2001 г.).

ЧАСТ ПЕТА

КОНТРОЛ ВЪРХУ УСТРОЙСТВОТО НА ТЕРИТОРИЯТА

Глава деветнадесета

СЪДЕБЕН КОНТРОЛ НА ИНДИВИДУАЛНИТЕ АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ

ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

Чл. 213. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 Закона за административното производство и по Закона за Върховния административен съд.

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. 215. (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Индивидуалните административни актове по този закон, отказите за издаването им и административните актове, с които те са отменени или оставени в сила, с изключение на тези по чл. 216, ал. 1, се обжалват относно тяхната законосъобразност пред съда по местонахождението на недвижимия имот и в зависимост от цената на засегнатия интерес. Когато интересът е неощеняем, актовете и отказите се обжалват пред окръжния съд, а за София - пред Градския съд. Актовете и отказите на министъра на регионалното развитие и благоустройството, на министъра на отбраната, на министъра на вътрешните работи и на областните управители се обжалват пред Върховния административен съд.

(2) По реда, предвиден в ал. 1, могат да се обжалват и решенията на комисията по чл. 210, ал. 3, като по делото се призовават общината и заинтересуваните страни.

(3) Прокурорът може да подава протести относно законосъобразността на подлежащите на обжалване актове.

(4) Жалбите и протестите се подават чрез органа, чийто акт се обжалва или протестира, в 14-дневен срок от съобщаването на акта. Като страна по делата се призовава и участва юридическото лице, от чието име се издава актът.

Чл. 216. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Не подлежат на пряко обжалване по съдебен ред следните административни актове на главните архитекти на общините (районите):

1. отказите за съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти, когато не са съставна част на комплексния проект за инвестиционна инициатива;

2. разрешенията за строеж заедно със съгласуваните и одобрени инвестиционни проекти, когато такива се изискват, и отказите за издаването им, когато не са съставна част на комплексния проект за инвестиционна инициатива.

(2) Административните актове по ал. 1 подлежат на обжалване по законосъобразност пред началниците на регионалните дирекции за национален строителен контрол, а за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната - пред министъра на отбраната, съответно пред министъра на вътрешните работи.

(3) Жалбите се подават от заинтересуваните лица чрез органа, издал акта, по реда на Закона за административното производство.

(4) Жалбите и протестите срещу актовете по ал. 1 спират изпълнението им.

(5) Началникът на регионалната дирекция за национален строителен контрол се произнася с мотивирана заповед по основателността на подадената жалба, след преценка на нейната допустимост, в 15-дневен срок от постъпването ѝ. Със заповедта си началникът на регионалната дирекция за национален строителен контрол може да отмени изцяло или отчасти обжалвания акт или да отхвърли жалбата, като остави в сила обжалвания акт.

(6) Заповедите на началника на регионалната дирекция за национален строителен контрол се обжалват по реда на чл. 215.

Чл. 217. (1) Жалбите и протестите пред съда не спират изпълнението на следните административни актове:

1. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.);

2. заповеди за спиране на незаконни строежи;

3. заповеди за забрана на достъпа и ползването на строежи;

4. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.);

5. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.);

6. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.);

7. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) за въвеждане на строежите в експлоатация;

8. (предишна т. 7 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) заповеди по чл. 194, ал. 1 за осигуряване на свободен достъп в недвижимите имоти;

9. (предишна т. 8, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) заповеди по чл. 179 и 195;

10. (предишна т. 9, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) заповеди по чл. 209, ал. 2.

(2) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Съдът може да спре изпълнението на административните актове по ал. 1, с изключение на тези по т. 2.

Чл. 218. Комплексният проект за инвестиционна инициатива се обжалва пред съда в 14-дневен срок от съобщението за издаване на разрешението за строеж.

Чл. 219. (1) За постъпилите жалби и образуваните съдебни производства по тази глава се прилагат разпоредбите на чл. 126б - 126д включително от Гражданския процесуален кодекс.

(2) За призоваване на участниците в съдебните производства по тази глава се прилага Гражданският процесуален кодекс.

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) За неуредените в тази глава въпроси се прилага Законът за административното производство, съответно Законът за Върховния административен съд.

Глава двадесета

**АДМИНИСТРАТИВЕН КОНТРОЛ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И СТРОИТЕЛСТВОТО**

Чл. 220. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството упражнява контрол по спазването на разпоредбите на този закон и на

нормативните актове по прилагането му при проектирането и строителството, в това число влагането на качествени строителни материали и изделия с оглед осигуряването на сигурността, безопасността, достъпността и другите нормативни изисквания към строежите.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството осъществява контрол върху дейността на Дирекцията за национален строителен контрол.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Министърът на вътрешните работи или упълномощени от него длъжностни лица упражняват контрол по спазването на изискванията за пожарна безопасност.

(4) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

Чл. 221. (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Дирекцията за национален строителен контрол е юридическо лице на бюджетна издръжка със седалище София. Тя се състои от централно управление и регионални дирекции в областните центрове. Във връзка с възникнали нужди могат да се създават временни териториални бюра на Дирекцията за национален строителен контрол със заповед на началника ѝ, без да се увеличават утвърдените бюджет и щат на дирекцията. Дирекцията за национален строителен контрол задължително застрахова служителите си срещу злополука и със застраховка "Живот" за сметка на своя бюджет.

(2) 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 с разрешение на министъра на вътрешните работи могат да притежават лично оръжие за защита.

(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. (доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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.

Чл. 222. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице:

1. спира незаконни строежи;

2. спира строежи, части от тях или отделни строителни и монтажни работи, извършвани в отклонение от одобрените строителни книжа, 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. забранява влагането на строителни продукти, които не са оценени за съответствие със съществените изисквания към строежите;

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

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. издава разрешения за ползване на строежи или отказва издаването им;

9. предлага отнемането на разрешения за оценяване съответствието на строителните продукти и на разрешения за издаване на технически одобрения;

10. издава заповеди за премахване на незаконни строежи;

11. 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 Закона за административното производство;

12. 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;

13. разпорежда освобождаване на строежа и на строителната площадка от хора, механизация, изделия, продукти, материали, общоопасни средства и други;

14. налага предвидените в този закон санкции.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Органите на Дирекцията за национален строителен контрол съобразно своята компетентност:

1. констатира незаконно строителство;

2. констатира нарушения при ползването на строежи или на части от тях;

3. констатира нарушения при издаването на строителни книжа;

4. изпълняват заповедите за спиране, за забрана на ползването, за забрана на достъпа до строежи и строителни площадки и за премахване на незаконни строежи;

5. обследват аварии в строителството;

6. контролират изпълнението на мероприятията за възстановяване на територии с особена териториалноустройствена защита;

7. установяват други нарушения на този закон и на подзаконовите нормативни актове по прилагането му;

8. създават и поддържат регистър на издадените наказателни постановления;

9. заверяват заповедни книги в предвидените от закона случаи.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. 223. (1) Общинските администрации осъществяват контрол по прилагане на устройствените планове, одобрените инвестиционни проекти, разрешенията за строеж, определените строителни линии и нива, както и по спазването на действащите нормативни актове за устройство на територията.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В администрацията на всяка община се назначава служител или служители за контрол по строителството, които осъществяват контрола по ал. 1, предотвратяват, не допускат и констатира нарушения в строителството.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При констатиране на незаконен строеж или на незаконосъобразно ползване на строеж служителите по ал. 2 са длъжни в тридневен срок да съставят и връчат на нарушителя констативен акт по чл. 224, ал. 2 или по чл. 178, ал. 5. В тридневен срок от изтичането на срока за възражения констативният акт се изпраща в Дирекцията за национален строителен контрол. Когато нарушителят е неизвестен, копие от констативния акт се поставя на обекта и на видно място в общината.

## Глава двадесет и първа

### НЕДОПУСКАНЕ И ОТСТРАНЯВАНЕ НА НЕЗАКОННО СТРОИТЕЛСТВО

(Загл. изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

Чл. 224. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощени от него лица спират с мотивирана заповед изпълнението на строеж или част от него, който се извършва:

1. без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж;
2. при съществени отклонения по смисъла на чл. 154, ал. 2;
3. със строителни продукти, несъответстващи на съществените изисквания към строежите или в нарушение на правилата за изпълнение на строителните и монтажните работи;
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 без да е заверена заповедната книга.

(2) Заповедта по ал. 1 се издава въз основа на констативен акт, съставен от длъжностни лица на общините или на Дирекцията за национален строителен контрол. Актът се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок.

(3) Когато собственикът на строеж по ал. 1 и/или извършителят му са неизвестни, копие от констативния акт се поставя на строежа и на определено място в общината. Ако констативният акт не бъде оспорен в 14-дневен срок, същият е основание да се предприемат действията по чл. 225.

(4) Със заповедта по ал. 1 се дават задължителни 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.

(5) 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.

(6) При констатиране на незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2 органите за национален строителен контрол спират строителството, забраняват достъпа до строежа и изпращат преписката на началника на Дирекцията за национален строителен контрол за образуване на производство по чл. 225.

Чл. 225. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на незаконни строежи или на части от тях.

(2) Строеж или част от него е незаконен, когато се извършва:

1. в несъответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план и без строителни книжа;
2. без съгласувани инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж;
3. при съществени отклонения от съгласувания инвестиционен проект по чл. 154, ал. 2, т. 1, 2, 3 и 4;
4. със строителни продукти, несъответстващи на съществените изисквания към строежите, 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.

(3) Заповедта по ал. 1 се издава въз основа на констативен акт, съставен от длъжностни лица на общините или на Дирекцията за национален строителен контрол. Актът се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок.

(4) 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) Въз основа на влязла в сила заповед за премахване на строежа и протокол за извършените разходи по премахването се издава изпълнителен лист за събиране на вземането от задължените лица по реда на чл. 237, буква "и" 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.

(7) Отговорността на лицата по ал. 6 е солидарна.

Чл. 226. (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

Чл. 227. (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

Чл. 228. По въпроси, които не са уредени в тази глава и в глава двадесета, се прилагат разпоредбите на Закона за административното производство и Закона за Върховния административен съд.

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.

Чл. 230. (1) (Изм. - ДВ, бр. 20 от 2003 г., доп., бр. 65 от 2003 г.) Устройствени схеми и планове и инвестиционни проекти се изработват само от проектанти - физически лица, които освен техническа правоспособност по чл. 229, ал. 1 имат и пълна проектантска правоспособност. Условието и редът за признаване на пълна проектантска правоспособност се определят със закон.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 20 от 2003 г., бр. 65 от 2003 г.) Със закона по ал. 1 се определят допустимите дейности, които могат да извършват лицата, притежаващи ограничена правоспособност.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 43 от 2002 г., бр. 20 от 2003 г.) Държавните и другите служители в териториалните администрации, които притежават ограничена проектантска правоспособност, имат право в извънработно време да изработват проекти на устройствени схеми и планове и инвестиционни проекти, както и да упражняват технически контрол за територии, за които служителите не са органи с експертни, съгласувателни, одобрителни, разрешителни, контролни или други правомощия по реда на този закон. Служители от състава на общинските администрации могат да изработват служебно проекти за устройствени планове за отделни държавни и общински поземлени имоти.

(4) Чуждестранните физически и юридически лица, притежаващи съгласно националното си законодателство призната проектантска правоспособност, могат да извършват самостоятелно проучване и проектиране за обекти в страната само при спечелен конкурс и когато са определени за изпълнители при условията и по реда на Закона за обществените поръчки. Във всички други случаи те могат да извършват проучване и проектиране само съвместно с български проектанти. Тези изисквания се отнасят за физически и юридически лица от държави, където българските проектанти имат същите права, както и за местни дружества, в които участват само чуждестранни физически и/или юридически лица.

Чл. 231. Условието и редът за издаване на разрешения и за регистрация на физически и юридически лица, извършващи строителство, се уреждат със закон.

Глава двадесет и трета

#### АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНА ОТГОВОРНОСТ

Чл. 232. (1) Наказва се с глоба от 100 до 500 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 решения и предписания, 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;

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. (изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) в срок, определен с нормативен акт: не се произнесе по искане за съгласуване, одобряване, 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.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Наказва се с глоба от 100 до 1000 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) Наказва се с глоба от 300 до 1500 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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Наказва се с глоба от 300 до 1500 лв., ако по друг закон не е предвидено по-тежко наказание, лице, което:

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.);

4. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

(5) Наказва се с глоба от 100 до 500 лв., ако по друг закон не е предвидено по-тежко наказание, лице, което:

1. (доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) не осигури достъп, не представи необходимите документи, данни, легитимация и писмени справки на контролните органи;

4. (предишна т. 3 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) работи на строеж и не го напусне, след като бъде предупредено писмено от контролните органи, че строителството се извършва незаконно;

5. (предишна т. 4 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) не изпълни разпореждания на компетентните контролни органи, издадени във връзка с дейности и мероприятия по геозащита;

6. (предишна т. 5 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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.



Чл. 233. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) За други нарушения на този закон, актовете 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) Ако нарушението по чл. 232 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 300 до 2000 лв. независимо от наказанието по първото нарушение.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. 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. (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. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) на възложител или строител на строеж, незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2 - в размер от 5000 до 50 000 лв.;

2. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) на възложител или строител, продължил да изпълнява строителни и монтажни работи на строеж, спрян със заповед по чл. 224, ал. 1 или по чл. 159, ал. 4, или на строеж със спряно действие на строителните книжа - в размер от 10 000 до 100 000 лв.;

3. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) на лице, което ползва строеж, без това да е разрешено по установения законов ред - в размер от 1000 до 10 000 лв.;

4. (предишна т. 3, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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.;

5. (предишна т. 4, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) на лице, упражняващо строителен надзор, допуснало изпълнение на незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2 - в размер от 30 000 до 150 000 лв.;

6. (предишна т. 5, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) на доставчик на електрическа или топлинна енергия, вода или газ, неизпълнил разпореждане по чл. 224, ал. 4 или по чл. 178, ал. 5 - в размер от 5000 до 50 000 лв.

(2) Санкциите по ал. 1 се налагат по реда на чл. 238 и 239 от този закон.

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) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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. служители, определени от министъра на вътрешните работи - за нарушения на нормите за пожарна безопасност;

4. служители, определени от председателя на Държавната агенция по метрология 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. от министъра на регионалното развитие и благоустройството или упълномощени от него длъжностни лица - за нарушения на разпоредбите по устройство на територията;
  2. от началника на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощени от него длъжностни лица - за нарушения на разпоредбите по устройство на територията (проектиране, строителство и качество на строителните материали и други);
  3. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) от министъра на вътрешните работи или от определени от него длъжностни лица - за нарушения на разпоредбите по пожарна и аварийна безопасност;
  4. (предишна т. 3 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) от министъра на околната среда и водите или определени от него длъжностни лица - за нарушения на разпоредбите по опазване на околната среда;
  5. (предишна т. 4 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) от председателя на Държавната агенция по стандартизация и метрология или от упълномощени от него длъжностни лица - за нарушения на разпоредбите, засягащи уредби и съоръжения с повишена опасност.
- (2) 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 на строежа, а когато не се изисква разрешение за ползване - от деня на извършване на нарушението.
- (3) Наказателно постановление, с което е наложена глоба до 100 лв. включително, не подлежи на обжалване.
- (4) Наказателни постановления, с които е наложена имуществена санкция на юридически лица и еднолични търговци до 5000 лв. включително, не подлежат на обжалване.
- (5) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

#### ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

- § 1. (1) 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) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Областният управител може да предостави свои функции по този закон на заместниците си или на други лица от областната администрация.
- (3) (Предишна ал. 2 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Кметът на общината въз основа на решение на общинския съвет 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) (Предишна ал. 3, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Главният архитект на общината въз основа на решение на общинския съвет може да предостави свои функции по този закон на други длъжностни лица от общинската администрация.

§ 1а. (Нов - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Министърът на отбраната, съответно министърът на вътрешните работи, или упълномощени от тях длъжностни лица одобряват инвестиционни проекти, издават разрешение за строеж, въвеждат в експлоатация и извършват контрол върху строежи, свързани с отбраната и сигурността на страната.

§ 2. (1) Когато с този закон и с актовете по неговото прилагане се предвиждат задължения за собствениците, включително за юридическите лица, които стопанисват и управляват имотите, свързани с изграждане, преустройство, довършване, поддържане или премахване на строежи, съоръжения, инсталации, насаждения и други работи, в съответствие с правилата и нормативите за устройство на територията и с изискванията по сигурността, здравеопазването, пожарната безопасност, естетиката, чистотата, спокойствието на гражданите и други, и тези задължения не бъдат изпълнени в определения срок, работите могат да бъдат извършени от общината за тяхна сметка. Въз основа на протокол за извършените разходи общината може да се снабди с изпълнителен лист за събиране на вземането по реда на чл. 237, буква "и" от Гражданския процесуален кодекс.

(2) При съсобствени недвижими имоти кметът на общината може да разрешава работите по ал. 1 да се извършват от някои от съсобствениците за сметка на всички съсобственици.

§ 3. 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.

§ 4. (1) Съобщенията от компетентните органи на заинтересуваните лица по този закон и актовете по неговото прилагане, когато не е указано друго, се правят по реда на Гражданския процесуален кодекс. Отсъстващите лица се уведомяват със залепване на съобщението на жилището им или на недвижимия имот, за който се отнасят устройственият план, инвестиционният проект, оценката, искането, отговорът, възражението, заповедта или другите книжа. Съобщението се поставя и на видно място в сградата на общината, района или кметството. Така направеното съобщение се удостоверява в служебна бележка с подписите на две длъжностни лица. Служебната бележка се прилага към съответната преписка.

(2) Правилата на ал. 1, изречение второ и следващите не се прилагат в случаите, когато този закон и актовете по неговото прилагане предвиждат изрично, че съобщенията се правят по реда на Гражданския процесуален кодекс.

(3) В случаите по ал. 1 за жилищни сгради с режим на етажна собственост съобщенията се връчват на председателите на управителните съвети (управителите).

§ 5. По смисъла на този закон:

1. (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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 "Дирекцията за национален строителен контрол" и думите "оценка за съответствието" и "оценка за съответствието на проектите" да се разбират като "оценка за съответствието на проектите със съществените 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. "Територии с особена териториалноустройствена защита" са защитените територии за природозащита по Закона за защитените територии, за културно-историческа защита по Закона за паметниците на културата и музеите, 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. "Територии с режим на превантивна устройствена защита" са определени с устройствени схеми и 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. "Индивидуализиране на новообразуван урегулиран поземлен имот" по чл. 16, ал. 5 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. (Изм. - ДВ, бр. 41 от 2001 г.) "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 използваеми 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. "Разгънатата застроена площ" е сборът от застроените площи на всички етажи на основното и допълващото застрояване на и над терена. В разгънатата застроена площ се включват и застроените площи в подпокривното пространство на сградите, когато са предвидени за жилища, ателиета и кабинети. 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. "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.

30. "Жилище" е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално и пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди.

31. (Доп. - ДВ, бр. 107 от 2003 г.) "Техническа инфраструктура" е система от сгради, съоръжения и линейни инженерни мрежи на транспорта, водоснабдяването и канализацията, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, далекосъобщенията, хидромелиорациите, третирането на отпадъците и геозащитната дейност.

32. "Общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура" са мрежите и съоръженията в урбанизираните територии 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. "Третиране на отпадъците" е събирането, съхраняването и обезвреждането на отпадъците и всички междинни операции, както и повторното им използване, рециклиране и възстановяване или производството на енергия и материали от отпадъци при спазване на Закона за ограничаване на вредното въздействие на отпадъците върху околната среда.

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. "Строителна площадка" е теренът, необходим за извършване на строежа и определен с работен проект за организация и изпълнение на строителството, а ако такъв не се изисква - с границите на поземления имот, в който се извършва строителството.

38. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Строежи" са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства с и без промяна на предназначението.

39. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "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. (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Строителни и монтажни" са работите, чрез които строежите се изграждат, ремонтират, реконструират, преустройват, поддържат или възстановяват.

41. (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Промяна на предназначението" на строеж или на част от него представлява промяна в начина му на ползване, при което не се извършват строителни и монтажни работи.

42. (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "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. (Отм., нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "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 напрева на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата;

в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях.

44. (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "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. (Предидшна т. 41 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Етап" е част от строежа със самостоятелно функционално предназначение, за която може да бъде издадено отделно разрешение за строеж и разрешение за ползване.

46. (Предидшна т. 42 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Груб строеж" е сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или със различна степен на изпълнени довършителни работи.

47. (Предидшна т. 44 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Етаж" е част от сграда или постройка между две последователни подови конструкции.

48. (Предидшна т. 45 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "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. (Предидшна т. 46 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Полуподземен етаж" е етажът, подът 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. (Предидшна т. 47 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Надземен етаж" е етажът, подът на който е разположен на и над котата на средното ниво на прилежащия тротоар (на прилежащия терен към улицата).

51. (Предидшна т. 48 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Тавански етаж" е етажът, разположен в подпокривното пространство и ограничен частично или цялостно от покривните плоскости.

52. (Предидшна т. 49 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Средно ниво на прилежащия терен" е нивото на терена, измерено в средата на съответната ограждаща стена на сградата.

53. (Предидшна т. 50 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Ниво цокъл" е нивото на пода на първия надземен етаж.

54. (Предидшна т. 51 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Ниво било" е най-високата хоризонтална част на покрива на сградата.

55. (Предидшна т. 52 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Фасада" е външна ограждаща стена на сграда, която стъпва на терена.

56. (Предидшна т. 53 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "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. (Предидшна т. 54 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Балкон" е открита използваема площ върху конзолна конструкция, издадена пред фасадата на сградата.

58. (Предидшна т. 55 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Лоджия" е използваема площ, открита от външната си страна и включена в общия обем на сградата.

59. (Предидшна т. 56 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Тераса" е открита използваема площ, разположена върху помещения, върху колони или върху терена.

60. (Предидшна т. 57 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "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. (Предидшна т. 58 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Абразия" е отмиване на бреговете на водни площи и реки.

62. (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Обект с национално значение" е обект, определен като такъв с акт на Министерския съвет.

63. (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната" са поземлени имоти и строежите в тях - държавна собственост,

информацията за които представлява държавна тайна по смисъла на чл. 25 от Закона за защита на класифицираната информация.

#### 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) (Изм. - ДВ, бр. 41 от 2001 г.) 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. - ДВ, бр. 36 от 2004 г.).

(7) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Наличните кадастрални планове, плановете за земеразделяне и другите планове, свързани с възстановяване правото на собственост върху земеделски земи и земи и гори от горския фонд, се ползват за изработване на устройствени схеми и планове до изработването и влизането в сила на кадастрална карта за съответната територия.

§ 7. Срокът за започване на отчуждителните процедури по Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на недвижими имоти за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, определени по действащите подробни планове, е пет години от влизането на този закон в сила. След изтичане на този срок собствениците на недвижимите имоти имат правата по чл. 134, ал. 2, т. 1.

§ 8. (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. Това е основание за изменение на дворищнорегулационните планове при условията и по реда на този закон. Общинската администрация служебно изменя дворищнорегулационните планове по писмено искане на заинтересуваните собственици, като поставя в съответствие новите вътрешни регулационни линии по съществуващите граници на поземлените имоти.

(2) Започнатите производства по прилагане на дворищнорегулационни планове се довършват по досегашния ред. За започнато производство се счита денят на подаване на искането за оценка в общинската администрация в срока по § 6, ал. 2 и 4.

(3) Алинеи 1 и 2 не се прилагат по отношение на действащите регулационни планове за обекти на публичната собственост. Срокът по чл. 208 започва да тече от деня на влизане в сила на този закон.

§ 9. (1) За отчуждителните производства, започнали при действието на отменените (ДВ, бр. 124 от 1998 г.) разпоредби на глава пета, 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) (Изм. - ДВ, бр. 20 от 2003 г.) 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. - ДВ, бр. 20 от 2003 г.).

(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. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

§ 15. Сроковете по всички производства, започнали да текат до влизането в сила на този закон, изтичат съгласно досега действащите разпоредби.

§ 16. (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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) (В сила от 2.01.2001 г.) 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 узаконени строежи по ал. 2 и 3 те се оценяват и за тях се дължи обезщетение на собствениците по общия ред.

§ 17. (В сила от 2.01.2001 г.) (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) С решение на областния управител или на общинския съвет строежи с временен устройствен статут, изградени по реда на отменената (ДВ, бр. 6 от 1998 г.) ал. 4 на чл. 120 от Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство върху земя - държавна или общинска собственост, извън случаите по чл. 179 и по чл. 195 от този закон, могат да се запазят до реализиране на строежите, предвидени с действащ подробен устройствен план. След възникване на инвестиционна инициатива за реализиране на предвижданията на подробния устройствен план временните строежи се премахват, без да се заплащат, въз основа на заповед на кмета на общината, издадена по реда на чл. 196 от този закон.



(2) (Изм. - ДВ, бр. 41 от 2001 г.) По решение на областния управител или на общинския съвет, взето в 6-месечен срок от влизане в сила на този закон, могат да се допуснат процедури за изменение на действащ подробен устройствен план с цел временни строежи по ал. 1 да получат траен устройствен статут в съществуващите им размери и вид. След установяване на траен устройствен статут на собствениците на съществуващите строежи се учредява право на строеж при условията и по реда на Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В случаите по ал. 2, когато се установява траен статут на застрояване с устройствени показатели, размери и функция, които съществено се различават от съществуващия временен строеж, последният се премахва по реда на ал. 1, а възложителят на новия строеж се определя по общия ред.

#### ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 18. (1) Министърът на регионалното развитие и благоустройството одобрява строителни и технически правила и нормативи, издава наредби и инструкции и одобрява образци на документи по прилагането на този закон.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

(3) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

(4) Министърът на регионалното развитие и благоустройството и министърът на вътрешните работи одобряват строително-техническите правила и нормативи по безопасността на движението.

(5) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.).

(6) Министърът на регионалното развитие и благоустройството, министърът на здравеопазването, министърът на околната среда и водите и министърът на вътрешните работи одобряват строително-техническите правила и нормативи по ограничаване и премахване на вредния шум в населените места, в сградите, в отделните жилища, обекти и помещения и в местата за отдих, туризъм и санаторно-курортно лечение.

(7) Министърът на регионалното развитие и благоустройството съвместно с ръководителите на заинтересуваните централни и териториални администрации одобрява техническите правила и нормативи за проектиране, изграждане и ползване на съоръженията и мрежите на техническата инфраструктура.

§ 19. Задачите и функциите на Дирекцията за национален строителен контрол се уреждат с правилник, приет от Министерския съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

§ 20. (1) Този закон отменя Закона за териториално и селищно устройство (обн., ДВ, бр. 29 от 1973 г.; попр., бр. 32 от 1973 г.; изм. и доп., бр. 87 от 1974 г., бр. 3 и 102 от 1977 г., бр. 36 от 1979 г., бр. 3 от 1980 г., бр. 45 от 1984 г., бр. 19 от 1985 г., бр. 36 от 1986 г., бр. 14 от 1988 г., бр. 31 от 1990 г.; попр., бр. 32 от 1990 г.; изм., бр. 15 от 1991 г.; изм. и доп., бр. 63 от 1995 г., бр. 104 от 1996 г., бр. 41 и 79 от 1998 г.; попр., бр. 89 от 1998 г.; изм., бр. 124 и 133 от 1998 г., бр. 26 и 86 от 1999 г., бр. 14 и 34 от 2000 г.).

(2) Подзаконовите нормативни актове, издадени въз основа на Закона за териториално и селищно устройство, се прилагат до издаването на съответните нови подзаконовни нормативни актове, доколкото не противоречат на този закон.

§ 20а. (Нов - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Условията и редът за проектиране, изпълнение и завършване на строежите, свързани с отбраната и сигурността на страната, се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството, министъра на отбраната и министъра на вътрешните работи.

§ 21. Когато във връзка с устройството на територията се държи сметка за заварени строежи, се имат предвид законните строежи.

§ 22. Подробният устройствен план се счита за приложен:

1. по отношение на регулацията - с изплащането на дължимите суми по договорите по чл. 17, ал. 3, когато такива се предвиждат, нанасяне на имота в кадастъра и вписване в имотния регистър;

2. по отношение на застрояването - с полагането на фундаментите на строежите по издадени строителни книжа.

§ 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) Разпоредбите на други закони, свързани с наименованията на териториалноустройствените планове, общи и подробни градоустройствени планове се прилагат и за съответните устройствени схеми и планове по този закон.

§ 24. За проекти, финансирани изцяло или частично от програми на Европейския съюз - присъединителни фондове, програми ФАР или други, се прилагат разпоредбите и процедурите на Рамковото споразумение между правителството на Република България и Европейската комисия, ратифицирано на 4 април 1995 г., както разпоредбите и процедурите на годишните финансови меморандуми по съответните програми.

§ 25. В Закона за опазване на околната среда (обн., ДВ, бр. 86 от 1991 г.; попр., бр. 90 от 1991 г.; изм., бр. 100 от 1992 г., бр. 31 и 63 от 1995 г., бр. 13, 85 и 86 от 1997 г., бр. 62 от 1998 г., бр. 12 и 67 от 1999 г., бр. 26, 27 и 28 от 2000 г.) 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., ДВ, бр. 77 от 1991 г.; изм., бр. 24, 49 и 65 от 1995 г., бр. 90 от 1996 г., бр. 122 от 1997 г., бр. 33, 130 и 154 от 1998 г., бр. 67 и 69 от 1999 г., бр. 26 и 85 от 2000 г.) 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., ДВ, бр. 44 от 1996 г.; изм., бр. 104 от 1996 г., бр. 55, 61 и 117 от 1997 г., бр. 93 и 124 от 1998 г., бр. 67 от 1999 г., бр. 9, 12, 26 и 57 от 2000 г.) 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., бр. 89 от 1961 г.; изм., ДВ, бр. 29 от 1973 г., бр. 41 от 1998 г.) Раздел II - "Прилагане на общия градоустройствен план и режим 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 (ДВ, бр. 41 от 1998 г.) 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. 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  
(ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

§ 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 влизане 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 определения 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, 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.

(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., ДВ, бр. 29 от 1973 г.; попр., бр. 32 от 1973 г.; изм., бр. 87 от 1974 г., бр. 3 и 102 от 1977 г., бр. 36 от 1979 г., бр. 3 от 1980 г., бр. 45 от 1984 г., бр. 19 от 1985 г., бр. 36 от 1986 г., бр. 14 от 1988 г., бр. 31 от 1990 г.; попр., бр. 32 от 1990 г.; изм., бр. 15 от 1991 г., бр. 63 от 1995 г., бр. 104 от 1996 г., бр. 41 и 79 от 1998 г.; попр., бр. 89 от 1998 г.; изм., бр. 124 и 133 от 1998 г., бр. 26 и 86 от 1999 г., бр. 14 и 34 от 2000 г.; отм., бр. 1 от 2001 г.), 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 незаконосъобразни.

(2) Решенията на общинските съвети по ал. 1 се обнародват в "Държавен вестник".

§ 188. Навсякъде в закона думите "чл. 237, букви "в" и "з" и "чл. 237, буква "з" се заменят съответно с "чл. 237, букви "в" и "и" и "чл. 237, буква "и".

#### ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

към Закона за изменение и допълнение  
на Закона за кадастъра и имотния регистър  
(ДВ, бр. 36 от 2004 г.)

.....  
§ 62. В срок три месеца от обнародването на този закон в "Държавен вестник" вписванията по поименната система се извършват от службите по вписванията към Агенцията по вписванията.  
.....