

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ЧЕТИРИДЕСЕТ И ВТОРО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

Проект!

ЗАКОН

за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията

(Обн. ДВ. бр.1 от 2 Януари 2001г., в сила от 31.03.2001 г.,изм. ДВ. бр.41 от 24 Април 2001г., изм. ДВ. бр.111 от 28 Декември 2001г., изм. ДВ. бр.43 от 26 Април 2002г., изм. ДВ. бр.20 от 4 Март 2003г., изм. ДВ. бр.65 от 22 Юли 2003г., изм. ДВ. бр.107 от 9 Декември 2003г., изм. ДВ. бр.36 от 30 Април 2004г., изм. ДВ. бр.65 от 27 Юли 2004г., изм. ДВ. бр.28 от 1 Април 2005г., изм. ДВ. бр.76 от 20 Септември 2005г., изм. ДВ. бр.77 от 27 Септември 2005г., изм. ДВ. бр.88 от 4 Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.94 от 25 Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.95 от 29 Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.103 от 23 Декември 2005г., изм. ДВ. бр.105 от 29 Декември 2005г., изм. ДВ. бр.29 от 7 Април 2006г., изм. ДВ. бр.30 от 11 Април 2006г., изм. ДВ. бр.34 от 25 Април 2006г., изм. ДВ. бр.37 от 5 Май 2006г., изм. ДВ. бр.65 от 11 Август 2006г., изм. ДВ. бр.76 от 15 Септември 2006г., изм. ДВ. бр.79 от 29 Септември 2006г., изм. ДВ. бр.82 от 10 Октомври 2006г., изм. ДВ. бр.106 от 27 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.108 от 29 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.41 от 22 Май 2007г., изм. ДВ. бр.61 от 27 Юли 2007г., изм. ДВ. бр.33 от 28 Март 2008г., изм. ДВ. бр.43 от 29 Април 2008г., изм. ДВ. бр.54 от 13 Юни 2008г., изм. ДВ. бр.69 от 5 Август 2008г., изм. ДВ. бр.98 от 14 Ноември 2008г., изм. ДВ. бр.102 от 28 Ноември 2008г., изм. ДВ. бр.6 от 23 Януари 2009г., изм. ДВ. бр.17 от 6 Март 2009г., изм. ДВ. бр.19 от 13 Март 2009г., изм. ДВ. бр.80 от 9 Октомври 2009г., изм. ДВ. бр.92 от 20 Ноември 2009г., изм. ДВ. бр.93 от 24 Ноември 2009г., изм. ДВ. бр.15 от 23 Февруари 2010г., изм. ДВ. бр.41 от 1 Юни 2010г., изм. ДВ. бр.50 от 2 Юли 2010г., изм. ДВ. бр.54 от 16 Юли 2010г., изм. ДВ. бр.87 от 5 Ноември 2010г., изм. ДВ. бр.19 от 8 Март 2011г., изм. ДВ. бр.35 от 3 Май 2011г., изм. ДВ. бр.54 от 15 Юли 2011г., изм. ДВ. бр.80 от 14 Октомври 2011г., доп. ДВ. бр.29 от 10 Април 2012г., доп. ДВ. бр.32 от 24 Април 2012г., изм. ДВ. бр.38 от 18 Май 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.45 от 15 Юни 2012г., доп. ДВ. бр.47 от 22 Юни 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.53 от 13 Юли 2012г., изм. ДВ. бр.77 от 9 Октомври 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.82 от 26 Октомври 2012г., изм. ДВ. бр.99 от 14 Декември 2012г., изм. ДВ. бр.15 от 15 Февруари 2013г., изм. ДВ. бр.24 от 12 Март 2013г., доп. ДВ. бр.27 от 15 Март 2013г., изм. и доп. ДВ. бр.28 от 19 Март 2013г., изм. и доп. ДВ. бр.66 от 26 Юли 2013г.)

МОТИВИ към законопроекта:

- Осъзнатата необходимост за облекчаване на регулаторните режими в сферата на устройственото планиране, инвестиционното проектиране и строителството;
- Подобряване на бизнес средата и стимулиране на инвестиционната инициатива;
- Повишаване ролята и отговорността на неправителствения сектор в управлението на устройственото планиране, инвестиционното проектиране и строителството;
- Подобряване капацитета на публичната администрация;
- Намаляване на бюрокретичната тежест;
- Съкращаване на сроковете при процедури свързани с устройственото планиране, инвестиционното проектиране и строителството;
- Икономически ефект от облекчаване на инвестиционния разрешителен режим.

Редица конкретни предложения на професионалните камари и др. професионални и граждански сдружения с нестопанска цел.

Забележка:

Настоящият текст изработен вследствие на цитираните мотиви, както и на редица конкретни предложения не е окончателен и няма претенция да бъде под формата на законопроект готов за внасяне в съответните органи по предвидените в закона процедури.

Отвореният характер на текста и неговата форма направена за удобство при ползването му предоставят възможност за ефективно включване в конкретизирането на нормите на всички участници в процеса на неговото изработване и обсъждане.

ЗАКОНОПРОЕКТ

§ 1. В чл. 5 се правят следните изменения:

1. В ал. 2 думите „За главни архитекти се назначават лица с придобита пълна проектантска правоспособност или които имат необходимия стаж за придобиването ѝ” се заличават.

2. В ал. 4 се създава изречение второ „В състава на експертния съвет задължително се включват представители на КИИП и КАБ”.

ПОЯСНЕНИЕ: Регламентираното присъствие на представители на КИИП и КАБ би гарантирало подобряване нивото на експертните съвети.

§ 2. В Чл. 16 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал.1 думите „25 на сто” се заменят с „една трета”.

ПОЯСНЕНИЕ: Увеличаването на процентната част предназначена за задоволяване на обществени потребности (за терени с публично предназначение) осигурява по-големи възможности за общините да провеждат своята комунална политика без да ощетяват интересите на отделните собственици на поземлени имоти.

ЗАБЕЛЕЖКА: Целесъобразно е да се предвиди изискване в закона за наредба регламентираща реда и условията за прилагане на чл. 16 от ЗУТ.

2. В ал.2 след думата „се изработва“ се добавя „в цифров вид “.

3. Създава се ал.2а.

(2а) Подробният устройствен план по ал. 1 се определя по границите на съществуващи поземлени имоти в кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР).

СРАВНИТЕЛЕН ТЕКСТ НА ЗАКОНОПРОЕКТА

В **червено** са оцветени текстовете, които са предложени за отпадане или корекция, а в **син цвят** са означени новопредложените текстове.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) В общините и в районите на Столичната община и на градовете с районно деление се назначават главни архитекти по трудово или по служебно правоотношение въз основа на конкурс. ~~За главни архитекти се назначават лица с придобита пълна проектантска правоспособност или които имат необходимия стаж за придобиването ѝ.~~

(4) Кметът на общината (района) назначава общински (районен) експертен съвет по устройство на територията. **В състава на експертния съвет задължително се включват представители на КИИП, КАБ, САБ, КСБ.**

1) (Доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) 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 на озеленените площи, обединени в зелена система, 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~~ **една трета**.

(2) Подробният устройствен план по ал. 1 се изработва **в цифров вид** на базата на кадастрална карта, одобрена по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър

(2а) Подробният устройствен план по ал. 1 се определя по границите на съществуващи поземлени имоти в кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР)

3. Създават се ал.4а, 4б, 4в и 4г.

(4а) Преди разглеждане на общинския експертен съвет по устройство на територият, проектът на плана за регулация се съгласува със СГКК. Съгласуването се извършва в 14-дневен срок .

(4б) За отразяване на подробният устройствен план по ал. 1 в кадастралната карта се изработва проект за изменение на кадастралната карта.

(4в) Проектът за изменение на кадастралната карта по ал. 4б се изработва в 30-дневен срок след влизане в сила на заповедта за одобряване на подробният устройствен план по ал. 1 и след определяне на проектни идентификатори от СГКК.

(4г) В 30-дневен срок от влизане в сила на заповедта за одобряване на подробният устройствен план по ал. 1, копие от нея се изпраща на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, заедно с проектът за изменение на кадастрална карта по чл. 4б – за служебно нанасяне в кадастралната карта.

4. Създава се ал.5а.

(5а) Документът за собственост преди урегулирането , заповедта на кмета за индивидуализация на новообразувания УПИ и издадената скица от СГКК удостоверяват правото на собственост върху новообразуваните УПИ и могат да послужат за съставянето на нови актове за собственост или за извършване на правни сделки.

ЗАБЕЛЕЖКА: Конкретното предложение е постъпило преди редактиране на настоящия текст и като регламент би могло да бъде част от разпоредбите на евентуална наредба за реда и условията за прилагане на чл. 16 от ЗУТ.

§ 3. В Чл. 19 се правят следните изменения и допълнения:

1.В ал.1 след думите „имоти за” се добавя текстът „свободно”, запетаята след думите „жилищно застрояване” се премахва, текстът „свободно или свързано в два имота” се заличава и се премахва запетаята след него.

2.В ал.1 се създава т. 6 със следното съдържание:

6. В земи по § 4 от Закон за собствеността и ползуването на земеделските земи - най-малко 16 м лице и 500 кв.м повърхност

3. В ал. 5 думите „в повече от два имота за застрояване със социални

(4а) Преди разглеждане на общинския експертен съвет по устройство на територият, проектът на плана за регулация се съгласува със СГКК. Съгласуването се извършва в 14-дневен срок .

(4б) За отразяване на подробният устройствен план по ал. 1 в кадастралната карта се изработва проект за изменение на кадастралната карта.

(4в) Проектът за изменение на кадастралната карта по ал. 4б се изработва в 30-дневен срок след влизане в сила на заповедта за одобряване на подробният устройствен план по ал. 1 и след определяне на проектни идентификатори от СГКК.

(4г) В 30-дневен срок от влизане в сила на заповедта за одобряване на подробният устройствен план по ал. 1, копие от нея се изпраща на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, заедно с проектът за изменение на кадастрална карта по чл. 4б – за служебно нанасяне в кадастралната карта.

(5а) Документът за собственост преди урегулирането , заповедта на кмета за индивидуализация на новообразувания УПИ и издадената скица от СГКК удостоверяват правото на собственост върху новообразуваните УПИ и могат да послужат за съставянето на нови актове за собственост или за извършване на правни сделки.

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

6. В земи по § 4 от Закон за собствеността и ползуването на земеделските земи - най-малко 16 м лице и 500 кв.м повърхност

(5) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) При урегулиране на

жилища или за друго специфично застрояване” се заличават.

ПОЯСНЕНИЕ: Промяната би улеснила възможността при сключено застрояване с редови къщи да се създават урегулирани поземлени имоти с намалени размери - лице и повърхност, така че всяка къща да разполага с индивидуален поземлем имот.

§ 4. В чл. 56, ал. 2 се изменя така:

„(2) За обектите по ал. 1 се издава разрешение за поставяне по ред, установен с наредба на Министъра на инвестиционното проектиране, а за държавни и общински имоти - и въз основа на схема, одобрена съответно от Областния управител и Кмета на общината. За държавните имоти схемата се одобрява след съгласуване със съответната централна администрация, която стопанисва имота.

ПОЯСНЕНИЕ: Правилата и нормите за поставяне и премахване на преместваеми обекти е редно да бъдат унифицирани за цялата страна, което значително ще се улесни и опрости процедурата особено в големите градове. Изработването, приемането и прилагането на конкретните схеми за поставяне на преместваемите обекти запазва изцяло възможностите за самостоятелна комунална политика на всяка община. И понастоящем е уместно да се отбележи, че реда и условията за възлагане, създаване, приемане и прилагане на устройствените планове, както и процедурите по инвестиционното проектиране са унифицирани за цялата страна.

§ 5. В чл. 57, ал.1 думите „с наредба на общинския съвет” се заместват с „наредбата”.

§ 6. В чл. 139 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 3 думите „от проектантите на останалите части и” се заличава, след думите „от възложителя” се добавя текстът „и от главния проектант по смисъла на чл. 162 на настоящия закон, отговорен за взаимното съгласуване и координация на всички части от инвестиционния проект”. В изречение второ текстът „с подпис от проектантите на останалите части и

поземлени имоти в квартали за средно високо и високо жилищно застрояване, за ниско свързано застрояване ~~в повече от два имота за застрояване със социални жилища или за друго специфично застрояване~~ размерите на имотите се определят със самия подробен устройствен план, без да се спазват нормите по ал. 1.

(2) За обектите по ал. 1 се издава разрешение за поставяне по ред, установен с наредба на ~~общинския съвет~~ Министъра на инвестиционното проектиране, а за държавни и общински имоти - и въз основа на схема, одобрена ~~съответно от Областния управител и Кмета~~ 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.~~

(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 наредбата ~~на общинския съвет~~ по чл. 56, ал. 2.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Всички документи - графични и текстови, по всички части на инвестиционния проект се подписват и печатат от проектанта на съответната част и се съгласуват с подпис ~~от проектантите на останалите части и~~ от възложителя и от водещия проектант по смисъла на чл. 162 на настоящия закон, отговорен за взаимното съгласуване и координация на

от възложителя” се заличава.

ПОЯСНЕНИЕ: Промяната значително ще улесни и опрости съгласувателната процедура, която понастоящем се критикува от всички участници в инвестиционния процес като ненужно усложнена, отнемаща излишно време, усилия и разходи.

2. В ал. 5 след думите „инвестиционните проекти“ се поставя запетая и се добавя текстът „и за съответния хонорар на проектантите при изработването им. В същата ясно се разграничават минималните изисквания за обем и съдържание на инвестиционните проекти, необходими за издаване на разрешение за строеж от тези, които са необходими и задължителни за изграждането на строежа, но не подлежат на съгласувателен и разрешителен режим за нуждите на разрешението за строеж”.

ПОЯСНЕНИЕ: Публичната администрация е прекомерно натоварена с несвойствени дейности в условията на много утежнен разрешителен режим. При условията на съществуващи Камари създадени със закон, удостоверяващи пълна проектантска правоспособност е възможно значително облекчаване на режима с регламент на минималните изисквания за обем и съдържание на инвестиционните проекти, необходими за издаване на разрешение за строеж (по примера на др. европейски страни в т.ч. Германия).

§ 7. В Чл. 142 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал.6 се създава т. 5 със следното съдържание:

5. като комплексен доклад, съставен от проектанта за обекта освен тези от първа и втора категория

ПОЯСНЕНИЕ: Оценката за съответствие е напълно възможно да се изготвя от проектантския екип, което би улеснило, опростило и ускорило процедурата до издаване на разрешение за строеж.

2. Ал. 9 се отменя.

всички части от инвестиционния проект. Не се съгласуват ~~е-подписи от проектантите на останалите части и от възложителя~~ изчисленията, извършени от проектанта по съответната част.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г.) Министърът на инвестиционното проектиране издава наредба за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, ~~и за съответния хонорар на проектантите при изработването им. В същата ясно се разграничават минималните изисквания за обем и съдържание на инвестиционните проекти, необходими за издаване на разрешение за строеж от тези, които са необходими и задължителни за изграждането на строежа, но не подлежат на съгласувателен и разрешителен режим за нуждите на разрешението за строеж.~~

(6) Оценката за съответствие се извършва:

1. с приемане от експертен съвет на одобряващата администрация;

2. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) като комплексен доклад, съставен от регистрирана 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. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.)

4. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.)

5. като комплексен доклад, съставен от проектанта за обекта освен тези от първа и втора категория

(9) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) ~~Всички документи~~

~~—графични и текстови, на инвестиционния проект се поднасят и подпечатват от съответния квалифициран специалист и от управителя на фирмата консултант, извършила оценката за съответствие. Докладът за оценка на съответствието се поднася от управителя на фирмата консултант и от всички квалифицирани специалисти, извършили оценката.~~

§ 8. В Чл. 147 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал.1 се създава т. 15 със следното съдържание:

15.Промяна предназначението без извършване на строително-монтажни работи или при извършването им ако са в обхвата на тези по чл.151, ал.1.

2. В ал.2 след думите „с указания за изпълнението им,” текстът „а” се заличава. След текстът „към разпределителната мрежа” се поставя запетая и се допълва с „а в случаите по т.15 се представя становище от инженер-конструктор с което се доказва носимоспособност - механично съпротивление, устойчивост и дълготрайност на строителната конструкция при новото предназначение”.

ПОЯСНЕНИЕ: Улесняване на процедурата.

§ 9. В Чл. 148 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 7 след думите „незаконния строеж” се добавя текстът „по смисъла на чл. 225 от ЗУТ”, а след думите „или узаконен” се поставя запетая и се добавя текстът „или преведен в съответствие с одобрения инвестиционен проект”.

2. В ал.8 изречение второ се заличава и се заменя с ново изречение второ „Влязъл в сила административен акт, когато е необходимо условие за разрешаване на строителството по Закона за опазване на околната среда, Закона за биологичното разнообразие или друг специален закон е неразделна част от разрешението за строеж”.

(1) 15. Промяна предназначението без извършване на строително-монтажни работи или при извършването им ако са в обхвата на тези по чл.151, ал.1.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г., доп. - ДВ, бр. 35 от 2011 г., в сила от 03.05.2011 г., доп. - ДВ, бр. 29 от 2012 г., в сила от 10.04.2012 г.) За строежите по ал. 1, т. 1, 3, 5, 7, и 12 се представя становище на инженер-конструктор с указания за изпълнението им, а в случаите по т. 14 - се представят становища на инженер-конструктор, на електроинженер и/или на инженер по топлотехника с чертежи, схеми, изчисления и указания за изпълнението им и становище, с което са определени условията за присъединяване към разпределителната мрежа, а в случаите по т.15 се представя становище от инженер-конструктор с което се доказва носимоспособност - механично съпротивление, устойчивост и дълготрайност на строителната конструкция при новото предназначение.

(7) Разрешение за нов строеж в недвижим имот, в който съществува незаконен строеж по смисъла на чл. 225 от ЗУТ, не се издава на лицето, извършило незаконния строеж докато същият не бъде премахнат или узаконен, или преведен в съответствие с одобрения инвестиционен проект.

(8) (Доп. - ДВ, бр. 32 от 2012 г., в сила от 24.04.2012 г.) Одобреният инвестиционен проект, когато такъв се изисква, е неразделна част от разрешението за строеж. ~~Влязло в сила решение по оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС) или решение, с което е преценено да не се извършва ОВОС по реда на Закона за опазване на околната среда, е приложение, неразделна част от разрешението за строеж.~~

ПОЯСНЕНИЕ: Улесняване на процедурата.

§ 10. В Чл. 151, ал.1 се създава т. 15 със следното съдържание:

12. Барбекюта с височина до 3м., паянтови постройки от допълващото застрояване и беседки, когато същите не са на намалени отстояния до съседните имоти.

ПОЯСНЕНИЕ: Улесняване на процедурата.

§ 11. В Чл. 156 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 1 след думите „по чл. 149, ал. 3 или при” текстът „служебна проверка от органите на Дирекцията за национален строителен контрол в 14-дневен срок от уведомяването им по реда на чл. 149, ал. 5” се заменя с текста „превантивна проверка от органите на Дирекцията за национален строителен контрол”.

2. Ал. 5 се заличава.

ЗАБЕЛЕЖКА: Подлежи на коментар. Промяната може да доведе до намаляване на корупционната среда.

§ 12. В Чл. 157, ал.2 след думите „от техническия ръководител за строежите от” се добавя текстът „четвърта и „

ПОЯСНЕНИЕ: Облекчаване на строителния процес.

Влязъл в сила административен акт, когато е необходимо условие за разрешаване на строителството по Закона за опазване на околната среда, Закона за биологичното разнообразие или друг специален закон е неразделна част от разрешението за строеж

(1) 12. Барбекюта с височина до 3м., паянтови постройки от допълващото застрояване и беседки, когато същите не са на намалени отстояния до съседните имоти.

(1) Издадените разрешения за строеж и заповедите за допълването им по чл. 154, ал. 5 заедно с одобрените инвестиционни проекти, както и разрешенията за строеж в случаите по чл. 147, ал. 1 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 14-дневен срок от уведомяването им по реда на чл. 149, ал. 5~~ превантивна проверка от органите на Дирекцията за национален строителен контрол.

(5) ~~Влезлите в сила разрешения за строеж не подлежат на отмяна.~~

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 103 от 2005 г., доп. - ДВ, бр. 108 от 2006 г., в сила от 01.01.2008 г., доп. - ДВ, бр. 33 от 2008 г., изм. - ДВ, бр. 15 от 2010 г., в сила от 23.02.2010 г.) Откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво се извършва при влязло в сила разрешение за строеж и в присъствието на служители по чл. 223, ал. 2 от лицето, упражняващо строителен надзор за обекта или от техническия ръководител за строежите от **четвърта и** пета категория, а за специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната - от министъра на отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи, или от председателя на Държавна агенция "Национална сигурност" или от упълномощени от тях лица. Откриването на строителна площадка и определянето на строителна линия и ниво, както и заверката на

заповедната книга, се извършват след представяне от възложителя на договор за изпълнение на строежа със строител, който е вписан по реда на чл. 3, ал. 2 от Закона за Камарата на строителите, освен ако строежът е от категория, за която не се изисква вписване на строителя в регистъра.

§ 13. В Чл. 158 се правят следните допълнения:

1. В ал. 1 изречение второ след думите „строителен надзор” се поставя запетая и се допълва с текста „копие от протокола се съхранява от техническия ръководител на строежа”.

ПОЯСНЕНИЕ: Облекчаване на строителния процес.

2. В ал. 2 изречение първо след думите „техническият ръководител за строежите от” се добавя текстът „четвърта и”.

ПОЯСНЕНИЕ: Облекчаване на строителния процес.

§ 14. В Чл. 159 се правят следните допълнения:

1. В ал. 1 след думите „техническият ръководител за строежите от” се добавя текстът „четвърта и”.

ПОЯСНЕНИЕ: Облекчаване на строителния процес.

(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, **копие от протокола се съхранява от техническия ръководител на строежа.**

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г., доп. - ДВ, бр. 33 от 2008 г., изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г.) Лицето, упражняващо строителен надзор, или техническият ръководител за строежите от **четвърта и** пета категория в тридневен срок от съставянето на протокола по ал. 1, а когато такъв не се изисква - преди започването на строежа, заверява заповедната книга на строежа и уведомява писмено в 7-дневен срок от заверката общината, специализираните контролни органи и регионалната дирекция за национален строителен контрол. В случаите, в които разрешението за строеж е издадено от областния управител или от министъра на регионалното развитие или от министъра на инвестиционното проектиране, 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 или от председателя на Държавна агенция "Национална сигурност".

(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 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 **четвърта и** пета категория е длъжен, преди да разреши изпълнението на следващите ги строителни и

2. В ал. 2 след думите „техническият ръководител за строежите от” се добавя текстът „четвърта и”.

ПОЯСНЕНИЕ: Облекчаване на строителния процес.

3. В ал. 3 след думите „или на техническият ръководител за строежите от” се добавя текстът „четвърта и”.

ПОЯСНЕНИЕ: Облекчаване на строителния процес.

4. В ал. 4 след думите „упражняващо строителен надзор” се добавя текстът „или на техническия ръководител за строежите от четвърта и пета категория”.

ПОЯСНЕНИЕ: Облекчаване на строителния процес.

§ 15. В Чл. 177, ал. 3 , изречение първо, текстът „органа, издал разрешението за строеж” се заменя с текста „органите на ДНСК”.

ПОЯСНЕНИЕ: Редно е удостоверението за въвеждане в експлоатация и разрешението за строеж да не се издава от едно и също лице.

Удостоверенията за въвеждане в експлоатация може да се издават от органите на ДНСК по подобие на други европейски страни и българската практика отпреди 10 години. Режимът остава регистрационен, но ще се

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 извършили геоложкото проучване инженер-геолог и проектанта на конструктивната част.

(2) Лицето, упражняващо строителен надзор, или техническият ръководител на строежите от **четвърта и** 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 проводи 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 **четвърта и** 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 **или на техническия ръководител за строежите от четвърта и пета категория** 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.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Строежите от четвърта и пета категория се въвеждат в експлоатация въз основа на удостоверение за въвеждане в експлоатация от ~~органа, издал разрешението за строеж~~ **органите на ДНСК**. Удостоверението се издава в 7-дневен срок от постъпване на заявлението по ал. 1 след проверка на комплектуваността на документите и регистриране въвеждането на строежа в експлоатация, като по преценка на органа може да се извърши и проверка на място.

облекчи особено за малките общини, където липсва необходимия административен капацитет.

§16. В Чл. 178 се създава нова ал. 9 със следното съдържание:

(9) Строежите по чл.147, ал.1, т.15 се ползват след отразяване на промяната в кадастралната карта (кадастъра) и след получаване на писмени становища за въвеждане в експлоатация от специализираните контролни органи.

§ 17. В Чл. 180 се изменя, както следва:

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 и съгласуван идеен инвестиционен проект.

§ 18. В Чл. 183 се правят следните изменения:

1. В ал. 1 думата „урегулиран” се заличава.

ПОЯСНЕНИЕ: Предложението е от гл. архитекти на общини.

2. В ал. 2 след думите „право на надстрояване или” се добавя текста „пристрояване „, а думата „урегулирания” се заличава.

3. В ал. 3 думата „урегулиран” се заличава.

ПОЯСНЕНИЕ: Предложението е от гл. архитекти на общини.

§ 19. В Чл. 216 (1) се създава нова (8), както следва:

(8) Служителите, които разглеждат административните преписки по

(9) Строежите по чл.147, ал.1, т.15 се ползват след отразяване на промяната в кадастралната карта (кадастъра) и след получаване на писмени становища за въвеждане в експлоатация от специализираните контролни органи.

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 и **съгласуван идеен инвестиционен проект**

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

отмяна на строителни книжа следва да покриват изискванията на Камарата на архитектите или Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране за пълна проектантска правоспособност.

ПОЯСНЕНИЕ: Към момента е практика инспектори, без каквато и да е проектантска правоспособност, даже и без трудов стаж да проверяват и отменят строителни книжа, в т.ч. и проекти изготвени от проектанти с пълна проектантска правоспособност. Необходимо е тези, които проверяват проекти да отговарят поне на условията за ППП, ако не да притежават такава, което се удостоверява от съответните камари.

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) (Доп. - ДВ, бр. 33 от 2008 г.) 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 или пред председателя на Държавна агенция "Национална сигурност".

(3) (Изм. - ДВ, бр. 30 от 2006 г., в сила от 12.07.2006 г.) Жалбите се подават от заинтересуваните лица чрез органа, издал акта, по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

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

(5) (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Преди да разгледа жалбата или протеста по същество, началникът на регионалната дирекция за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице прави проверка на тяхната допустимост. Ако прецени, че жалбата или протестът са недопустими, производството се прекратява с изрична заповед. Заповедта може да се оспори с частна жалба или протест по реда на чл. 215. Съответният административен съд се произнася с определение, което не подлежи на обжалване.

(6) (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Когато жалбата или протестът са допустими, началникът на регионалната дирекция за национален строителен контрол или упълномощеното длъжностно лице пристъпва към разглеждането им по същество и се произнася с мотивирана заповед, с която може да отмени изцяло или отчасти обжалвания акт или да отхвърли жалбата, като остави в сила обжалвания акт. Заповедите на началника на регионалната дирекция за национален строителен контрол се обжалват по реда на чл. 215.

(7) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Срокът за произнасяне на началника на регионалната дирекция за национален

§ 20. В Чл. 221, ал.1, изречение второ след думите „централно управление” се поставя запетая и се добавя текстът „строителна лаборатория”.

ПОЯСНЕНИЕ: Поради факта, че към момента издаваните декларации за съответствие и сертификати за качество, масово се използват за обекти в които не са вложени точно тези материали, е целесъобразно създаване на строителна лаборатория в структурата на ДНСК, в рамките на сегашният щат с помощта на която при съмнение за некачествени материали, ще могат да се вземат проби и при установено несъответствие строежите да се спират, а при необходимост и премахват. Тази промяна има дисциплиниращ ефект.

§ 21. Чл. 222, ал.1 се допълва с нова т.5а, както следва:

5а. забранява влагането на строителни продукти, за които се установи от лабораторията към ДНСК, че не са в съответствие със съществените изисквания към строежите и извършва проверки в местата за производството на тези строителни продукти.

строителен контрол или упълномощеното длъжностно лице е 15 дни от датата на постъпване на жалбата или протеста заедно с административната преписка по издаване на обжалвания акт.

(8) Служителите, които разглеждат административните преписки по отмяна на строителни книжа следва да покриват изискванията на Камарата на архитектите или Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране за пълна проектантска правоспособност.

(1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Дирекцията за национален строителен контрол е юридическо лице на бюджетна издръжка със седалище София. Тя се състои от централно управление, **строителна лаборатория** и регионални дирекции. 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.

5а. забранява влагането на строителни продукти, за които се установи от лабораторията към ДНСК, че не са в съответствие със съществените изисквания към строежите и извършва проверки в местата за производството на тези строителни продукти.

Забележка: За някои от текстовете на ЗУТ има мотивирани възражения:

Чл. 59. (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 01.01.2016 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, и въз основа на действащ план за застрояване за поземлен имот или за група поземлени имоти или парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура, след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон, освен в случаите **по чл. 109, ал. 2 и 3.**
(2) (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. 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;**
5. (нова - ДВ, бр. 80 от 2011 г., в сила от 14.10.2011 г.) хидромелиоративните преносни (довеждащите и отвеждащите) проводни (мрежи) и съоръженията към тях и хидромелиоративните строежи, изградени за предпазване от вредното въздействие на водите;
6. (нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) електронните съобщителни мрежи и съоръжения;
7. (нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) брегоукрепителните, брегозащитните и геозащитните строежи;

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) (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., **в сила от 01.01.2016 г.**) Подробен устройствен план за урбанизираните територии по ал. 1, т. 1 и 2 може да се създава и когато няма общ устройствен план, а за териториите по ал. 1, т. 3 - само за цялото землище. В случаите, когато плановете за регулация и застрояване обхващат цялото населено място и/или землището му или цялото селищно образувание, те изпълняват и ролята на общ устройствен план за съответната територия.

(3) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 01.01.2016 г.) Извън случаите по ал. 2, когато няма действащ общ устройствен план, **подробен устройствен план за един поземлен имот или за група поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии може да се разработва за:**

1. обекти с национално значение;
2. национални обекти по смисъла на Закона за държавната собственост;
3. обекти с регионално значение;
4. **общински обекти от първостепенно значение;**

5. обекти - публична собственост;
6. обекти със сертификат за клас инвестиция по Закона за насърчаване на инвестициите;
7. обекти на техническата инфраструктура;
8. специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната;
9. обекти в райони за целенасочена подкрепа от държавата по Закона за регионалното развитие въз основа на решение на общинския съвет;
10. недвижими културни ценности;
11. обекти по чл. 12, ал. 3.

(4) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 01.01.2016 г.) Планът по ал. 3 се разработва в обем и съдържание съгласно чл. 108, ал. 2 и наредбата по чл. 117.

Противоречие м/у чл. 109 и чл. 111

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. 131. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Заинтересувани лица в производството по одобряване на подробните устройствени планове и на техните изменения са собствениците и носителите на ограничени вещни права според данните от имотния регистър, а до неговото въвеждане - по данни от кадастралния регистър, както и лицата, на които е предоставена концесия, когато недвижимите имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на плана.

(2) Непосредствено засегнати от предвижданията на подробния 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. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) имотите, които попадат в сервитути, в защитени територии за опазване на културното наследство или в забранени, охранителни или защитни зони, включително такива за обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, за които с нормативен акт и/или със специфични правила и нормативи са въведени ограничения в режима на застрояване и ползване на поземления имот.

(3) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Непосредствено засегнати от предвижданията на парцеларния план за елементите на техническата инфраструктура, обявени за обекти с национално значение, за национални обекти или за общински обекти от първостепенно значение, са поземлените имоти или частите от тях - предмет на самия план.

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. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2006 г., изм. - ДВ, бр. 69 от 2008 г.) положително становище на органите по пожарна безопасност и спасяване за строежите от първа и втора категория;
3. предварителни договори с експлоатационните дружества за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура;

4. (нова - ДВ, бр. 77 от 2005 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) влезли в сила административни актове, които в зависимост от вида и големината на строежа са необходимо условие за разрешаване на строителството по Закона за опазване на околната среда, Закона за биологичното разнообразие или друг специален закон, и съответствие на инвестиционния проект с условията в тези актове;

5. (нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г., изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г., изм. - ДВ, бр. 92 от 2009 г., в сила от 20.11.2009 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) съгласуване с Министерството на културата при условията и по реда на чл. 125, ал. 6 - за недвижими културни ценности и за строежи в техните граници и охранителните им зони.

(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) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.)