

# ЗАКОН ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

*В сила от 31 март 2001 г.*

*Обн. ДВ. бр.1 от 2 Януари 2001г., изм. ДВ. бр.41 от 26  
Април 2001г., изм. ДВ. бр.111 от 28 Декември 2001г., изм. ДВ.  
бр.43 от 26 Април 2002г.*

## Част първа.

### ОСНОВИ НА УСТРОЙСТВОТО НА ТЕРИТОРИЯТА

#### Глава първа.

#### ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. С този закон се урежда устройството на територията на Република България, което обхваща:

1. дейности по използване, опазване и застрояване на поземлените имоти в съответствие с предназначението им по действащите устройствени схеми и планове;

2. технически и административни дейности и актове за създаването на устройствени схеми и планове, включително и за тяхното реализиране.

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) 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 чрез Дирекцията за национален строителен контрол.

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

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.

Чл. 5. (1) Общинските съвети и кметовете на общините в рамките на предоставената им компетентност 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) Главният архитект на общината (района) се назначава въз основа на конкурс. За общините с население над 30 000 жители 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.

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) Съставите на експертните съвети се определят според характера на обектите - предмет на разглеждане.

(5) Експертният съвет на общината (района) по устройство на територията е в състав най-малко от:

1. главния архитект на общината (района);
2. геодезист от общината (района);
3. юрисконсулт на общината (района) или друго лице с юридическо образование;
4. представител на регионалната служба по кадастър;
5. представители на заинтересуваните централни и териториални администрации, специализираните контролни органи и експлоатационните дружества, с които се съгласуват проектите за устройствени схеми и планове и инвестиционните проекти;

6. представител, определен от Съюза на архитектите в България, от Камарата на архитектите в България и от Сдружението на урбанистите в България;

7. представител, определен от Съюза на строителните конструктори в България, от Българската строителна камара и от Научно-техническия съюз по строителство.

(6) Експертният съвет взема решение след задължително произнасяне на лицата по ал. 5, т. 1-5.

(7) При разглеждане на изменение на действащия устройствен план по преценка на главния архитект на общината (района) в състава на експертния съвет се включва авторът на действащия устройствен план.

## 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. в урбанизирани територии или в отделни урегулирани 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.

## 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 териториално-устройствена 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. 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.

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) 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 скица, 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) За територии или за части от тях с историческо, археологическо, етнографско или архитектурно значение, както и с характерна селищна

структура, с курортни ресурси и сложни теренни и геоложки условия 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) 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 урекулване 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) Границите между съседни урекулирани поземлени имоти могат да се променят само със съгласието на собствениците им, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи.

Чл. 16. (1) С подробен устройствен план за територии с неурекулирани 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 придвижвания 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 уреждането 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 уреждането 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 уреждат 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 уреждат:

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) За случаите по ал. 2 заинтересуваните собственици подават заявление до общината, а за случаите по 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) Копия от влезлите в сила подробни устройствени планове се изпращат служебно от общината на Агенцията по кадастъра.

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. в курортните населени места и курортни зони към населени 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) Определените в ал. 1 и 2 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) При урегулиране на поземлени имоти в границите на населените места за нежилищно застрояване или за други нужди без застрояване техните размери се определят в подробен устройствен план, съобразно санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания и съответните устройствени правила и нормативи.

(7) Очертанията на улиците, площадите и на урегулираните имоти и техните размери 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) При изграждане на нови и реструктуриране на съществуващи жилищни комплекси се прилагат правилата и нормативите на наредбата по чл.



13, 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) Във вилните зони застрояването е ниско.

Чл. 24. (1) 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 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) Във височината на сградата не се включва височината на подпокривното пространство, ако остава зад равнината, проведена под 45 градуса спрямо хоризонта от линията на пресичане на фасадната плоскост с горния край 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.

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) Външната линия на застрояване на жилищни сгради 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) Плътноста 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 ограничават, 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 ограничават, 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) При ниско свободно 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) При средно и високо свободно 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) Разстоянията между две жилищни сгради през страничната граница на съседни урегулирани поземлени имоти е сборът от изискващите разстояния на всяка от сградите до границата между имотите.

(4) 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) Разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през улицата е по-голямо или равно на височината на сградите.

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

(3) 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. 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.

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) 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. 4.

(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 фактичeskото 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 надстроят 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.

## 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 входи към тях и са съобразени със санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания.

(3) 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 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 - 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 - непосредствени съседи на обекта.

(4) 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 - непосредствени съседи на обекта.

(5) Съществуващи законно изградени помещения и обекти за нежилищни нужди в жилищна сграда могат да бъдат преустроявани по общия ред.

(6) Към проектите за преустройства по ал. 3-5 задължително се представя становище на инженер-конструктор, а когато се налагат изменения в строителната конструкция или се увеличават натоварванията - 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.

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, стопански и второстепенни постройки. Огради

Чл. 41. (1) Постройките на допълващото застрояване в урегулирани поземлени имоти се разрешават съобразно режима на ползване и застрояване, определен с подробен устройствен план.

(2) Постройките на допълващото застрояване са едноетажни и се разполагат свободно или допрени до основното застрояване в урегулирания поземлен имот или свързано с допълващото застрояване в съседен имот.

(3) Когато постройки на допълващото застрояване не са предвидени с действащия подробен устройствен план, те се допускат въз основа на скица за проектиране по чл. 140, ако се застрояват свободно или допрени до основното застрояване в урегулирания поземлен имот или свързано с допълващо застрояване само между два урегулирани поземлени имота. Допуснатото застрояване се отразява служебно в действащия подробен устройствен план.

Чл. 42. (1) Постройки на допълващото застрояване, с изключение на гаражи, работилници и магазини, 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.

(2) При свободно разполагане постройките на допълващото застрояване, с изключение на стопанските постройки за отглеждане на домашни животни и второстепенните постройки, са с височина до 3,6 м и трябва да са на разстояние от вътрешните граници на урегулирания поземлен имот най-малко 3 м, а когато са с височина до 2,5 м, могат да бъдат 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).

(3) Свободно разположените полуподземни постройки с превишение до 1,2 м над прилежащия терен могат да са 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) Изключения от разпоредбата по ал. 1 се допускат от експертните съвети, когато нормативно необходимите места за гарирание 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.

(3) Във вилни зони могат да се изграждат гаражи като допълващо застрояване.

Чл. 44. (1) В селата могат да се изграждат стопански постройки със селскостопанско предназначение от всякакъв вид.

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

(3) Стопанските постройки 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.) Стопанските постройки не могат да се разполагат на калканна стена на жилищна сграда в съседен урегулиран поземлен имот.

Чл. 46. (1) Второстепенни постройки (летни кухни и леки постройки за отоплителни материали и инвентар) могат да се изграждат в урегулирани поземлени имоти за ниско жилищно или за вилно застрояване.

(2) Второстепенните постройки 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) Общинският 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 урегулираните поземлени имоти и в съответствие с правилата и нормативите към действащите подробни устройствени планове.

(3) 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.

(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) Изключения от изискванията по ал. 2, 4 и 5 се допускат от 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.

## Раздел VIII. Временни строежи

Чл. 49. (1) Собствениците на урегулирани 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 за задоволяване на неотложни жилищни, професионални, обслужващи и стопански нужди, ако общината:

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

2. откаже да изкупи имота при условията на чл. 199, ал. 2 или в едномесечен срок не отговори на направеното предложение за продажба.

(2) Освен в случаите по ал. 1 временни строежи могат да се разрешават по реда на този раздел в урегулирани поземлени имоти, за които е установен нов начин или характер на застрояване или е наложена строителна забрана, с изключение на свлачищни райони.

(3) Строежите по ал. 1 се разрешават при условие, че не се предвижда новото строителство да започне през следващите три години. Отчуждаването на тези временни строежи се извършва при условията и по реда на Закона за държавната собственост и на Закона за общинската собственост.

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

1. в застроени урегулирани 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) ателие или обект с обслужващо предназначение за задоволяване на други нежилищни (професионални или стопански) нужди на собственика при спазване на ограниченията по буква "а";

г) второстепенни постройки, свързани с жилищните нужди, и леки стопански постройки при условията на чл. 46;

д) гараж, а при съсобственост на имота - гараж за всеки съсобственик;

е) лека ограда;

2. в незастроени урегулирани поземлени имоти:

а) жилищна сграда със застроена площ до 60 кв. м на два етажа;

б) жилищна сграда на един етаж до 80 кв. м;

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

Чл. 51. (1) Временни строежи по чл. 50 се разрешават само еднократно в един урегулиран поземлен имот въз основа на скица по чл. 140 с указан начин на застрояване, издадена от главния архитект на общината, одобрен инвестиционен проект и издадено разрешение за строеж по общия ред. В тези случаи може да се допусне намаляване до една трета на изискваните се разстояния до имотните граници. По-големи отклонения могат да се допуснат със съгласие на заинтересуваните, изразено в заявление до общинската администрация с нотариално заверени подписи.

(2) При съсобственост на имота постройки по чл. 50 могат да се разрешават на всеки от съсобствениците.

Чл. 52. (1) Условията, при които се разрешават проектите, 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. Заварени сгради в урегулирани 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. 54. (1) 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 инвеститорът не направи това, за обекта не се издава разрешение за ползване, а Дирекцията за национален строителен контрол премахва временните строежи за сметка на инвеститора.

(2) Ако строителството не започне в срока, до който разрешението за строеж е в сила, Дирекцията за национален строителен контрол премахва временните строежи за сметка на инвеститора.

(3) В случаите по ал. 2 се прилага чл. 225.

Чл. 55. 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.

## 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.

Чл. 57. 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.

## Раздел .

### Застрояване в неурегулирани територии

Чл. 58. В неурегулирани малки населени места и в части от тях застрояване се допуска въз основа на подробен устройствен план за един поземлен имот или за група поземлени имоти при спазване на правилата и нормативите за преобладаващо ниско застрояване.

Чл. 59. (1) 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 подробен устройствен план за поземлен имот или за група поземлени имоти, след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон.

(2) (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, владени 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) 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.

(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.

## Глава четвърта. МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ НА ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА

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

Чл. 64. (1) Преносни и довеждащи проводни и съоръжения до урбанизираните територии и общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура в урбанизираните територии се предвиждат с устройствени схеми и планове. Те се изграждат, поддържат и ремонтират от и за сметка на държавата, на общините или на съответните експлоатационни дружества, освен ако в специален закон не е предвидено друго.

(2) Строителството на обектите по ал. 1 се извършва по общия ред, определен в този закон.

Чл. 65. Отклоненията от общите мрежи и съоръжения за свързването им с отделните недвижими имоти в урбанизираните територии, както и общите средства за измерване и разпределителните съоръжения към отклоненията, в това число абонатни станции, трансформаторни постове и други, представляват част от общите мрежи и съоръжения и за тях се прилагат разпоредбите на чл. 64.

Чл. 66. Недвижимите имоти се свързват задължително с изградените общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура въз основа на издадени строителни книжа. Изисквания, които не са посочени от експлоатационните дружества в становищата им при одобряването на инвестиционните проекти, не са основания за отказване на свързването.

Чл. 67. (1) Подземни и надземни общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура се 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, при спазване на специалните нормативни актове.

(2) 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.

Чл. 68. (1) В инвестиционните проекти на сгради и мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура се предвиждат и необходимите мероприятия за благоустрояване на прилежащия терен (имот) с оглед на функционалното предназначение и правилната експлоатация на сградите и обектите.

(2) Не се съгласуват и не се одобряват инвестиционни проекти на сгради и мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, в които не са предвидени необходимите мероприятия за благоустрояване и озеленяване на прилежащия терен.

Чл. 69. (1) При изграждане и реструктуриране на курортни и производствени комплекси или на групи от сгради в тях собствениците могат да участват в разходите за благоустройствените мероприятия съгласно чл. 68, ал. 1.

(2) Общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура във вилни зони могат да се изграждат за сметка на собствениците на недвижимите имоти.

## Раздел II.

### Улични мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура

Чл. 70. 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.

Чл. 71. Общинските администрации осигуряват необходимата съгласуваност при полагане и изграждане на отделните подземни улични мрежи и съоръжения и координират подземното с надземното улично строителство.

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

(2) При повреди на подземните мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, които трябва да бъдат отстранени незабавно, инвеститорът или експлоатационното дружество може да започне работите веднага, като уведоми за това съответната общинска администрация.

Чл. 73. Когато във връзка със строителството е необходимо да се измени положението или устройството на заварени законно изградени улични подземни

и надземни мрежи и съоръжения, съответните работи се извършват от инвеститора на новото строителство за негова сметка след одобряване на необходимите проекти, съгласувани с експлоатационните дружества, чиито мрежи и съоръжения са засегнати, и след издаване на разрешение за строеж.

Чл. 74. (1) Изпълнителят на строителството 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. да уведоми общинската администрация за откритите по време на изпълнението подземни и надземни мрежи и съоръжения; такива мрежи и съоръжения се закриват само след като се заснемат по установения ред;

4. да уведоми незабавно общинската администрация и най-близкия исторически музей при разкриване на археологически разкопки;

5. да даде незабавно сведения на органите по пожарна и аварийна безопасност и по безопасност на движението за улиците, 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. 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;

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) Изпълнителят съставя ексекутивни чертежи, в които се отразява точно изпълненото строителство. Чертежите се подписват от проектанта, от техническия ръководител и от изпълняващия строителен надзор и се предават на инвеститора. Инвеститорът предава незабавно по един екземпляр от тях на общинската администрация и на съответните експлоатационни дружества.

### Раздел III.

#### Пътища, улици и транспортни мрежи и съоръжения

Чл. 75. (1) Елементите на комуникационно-транспортните мрежи и съоръжения се изграждат въз основа на предвижданията на специализираните комуникационни устройствени схеми, на общите и подробните устройствени планове, обвързано със структурата на територията и в частност - на населените места.

(2) Комуникационно-транспортните мрежи и съоръжения следва да осигуряват 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.

Чл. 76. (1) Преминаването 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) Когато пътищата от републиканската пътна мрежа преминават през територията на населените места, те се оразмеряват и изграждат като елементи на първостепенната улична мрежа при съблюдаване на изискванията за опазване на селищната среда от вредни въздействия.

Чл. 77. 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.

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) 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.

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

(3) 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.

(4) Разпоредбите на ал. 1, 2 и 3 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) Отчуждаванията за прокарване на нова задънена улица в урегулирана територия по искане на собственици на поземлени имоти са за тяхна сметка.

Чл. 82. (1) В населените места съобразно комуникационно-транспортните изисквания се изграждат тунели и транспортни съоръжения на различни нива.

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

(3) Когато при прокарване на линии и тунели се налага да се засегнат вече изградени подземни мрежи и съоръжения, те се заместват, преустройват и подобряват съгласно проектите за подземни мрежи и съоръжения от инвеститора за негова сметка.

(4) Спирки, вентилационни шахти и други съоръжения на подземните комуникационно-транспортни мрежи могат по изключение да се изграждат в имоти на физически и юридически лица, без да се влошават съществено условията за застрояване и ползване на имотите и като се държи сметка за сигурността и спокойствието на гражданите. В тези случаи се прилагат разпоредбите на чл. 67 и 210.

## Раздел IV.

### Водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения



Чл. 83. (1) Водопроводните и канализационните мрежи и съоръжения се изграждат по одобрени проекти в съответствие с общите и подробните устройствени планове и с плановете за вертикално планиране.

(2) 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. 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.

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) В населени места и селищни образувания 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) За вредите, които произтичат от изграждането и използването на мрежите по ал. 3, правоимащите се обезщетяват от инвеститора (собственика) 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. (1) 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, ал. 1.

(2) Абонатната станция в една сграда в зависимост от капацитета и разположението ѝ може да обслужва и други сгради при условията и по реда на специален закон.

(3) Абонатните станции се разполагат във или извън сградите, под или над терена в пригодени за целта помещения при ефективна шумо- и виброизолация, съгласно установените норми.

Чл. 90. (1) Общите топлоснабдителни и газоснабдителни мрежи и съоръжения и техните отклонения се изграждат по правило извън сградите.

(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.

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

(2) В застроени квартали при липса на друга техническа възможност трансформаторни постове могат да се изграждат и в жилищни сгради със съгласието на собствениците 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. Подземните далекосъобщителни мрежи и съоръжения се изграждат и полагат едновременно с другите мрежи и съоръжения (водопроводи, канализации, електрически, топлоснабдителни, газоснабдителни мрежи и други), преди полагането на бордюри, тротоари и улични настилки.

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

## Раздел VII.

### Геозащитни съоръжения и дейности

Чл. 95. (1) Дейностите по регистрирането, наблюденията, информацията, както и вземането на превантивни мерки за ограничаване на свлачищни, ерозионни и абразионни процеси за предотвратяване на аварии и щети се осъществяват от Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

(2) 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.

Чл. 96. (1) 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.

(2) В свлачищните райони се извършват подробни инженерно-геоложки, хидрогеоложки, хидроложки и други инженерни проучвания и се строят и наблюдават стационарни реперни мрежи за свлачищните движения.

(3) 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.

(4) Строителни работи от всякакъв вид в свлачищни райони се извършват с предварително разрешение на Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

## 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.

## 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 взаимнообвързаност, 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. С районните устройствени схеми се определят:

1. изискванията към устройството на териториите в съответствие с плановете 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.

Чл. 102. (1) Устройствоните 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) Устройствоните 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.

## Раздел II. Общи устройствени планове

Чл. 104. (1) 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 частите на територията, 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) Неразделна част от общия устройствен план са правилата и нормативите за неговото прилагане, които се изработват в съответствие с наредбата по чл. 13 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.

### 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) 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. 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.

(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) 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 и се одобряват едновременно с плановете. Когато за територията има одобрен общ устройствен план с правила и нормативи за неговото прилагане, разработването на правила и нормативи към подробния устройствен план не е задължително.

(5) Предвижданията на плана трябва да са икономично осъществими и да дават възможност за целесъобразно устройство на урегулюираните 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. план за застрояване - ПЗ (разработва се само при наличие на действащи планове по т. 2);
4. работен устройствен план - РУП (план за застрояване и силуетно оформяне).

(2) 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. С плановете по ал. 1, т. 1 и 2 за неурегулирани поземлени имоти в случаите по чл. 58 и 59 могат да се урегулират и само поземлени имоти.

(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 санитарноохранителните 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. уличната мрежа, пътищата 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) 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.

(4) С подробните устройствени планове се създават и условия за устройство на средата и техническата инфраструктура с цел достъпност и ползване от лица с увреждания.

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

(2) Работен устройствен план се съставя по искане на инвеститора 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.

Чл. 114. 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. със скица (виза) за проектиране по чл. 140 - при свободно застрояване и при свързано застрояване в два съседни урегулирани поземлени имота.

## 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) Информацията по ал. 1-4 се предоставя на общинската администрация за нуждите на устройството на териториите, като се заплащат само действителните разходи, направени за създаване на копия от документацията.

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) Устройствови схеми се изработват със средства от държавния бюджет и със средства на общините.

(3) Проучването и проектирането на устройствени схеми представлява обществена поръчка по смисъла на Закона за обществените поръчки и се възлага по реда на същия закон.

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) Централните и териториалните администрации, притежаващи информация, необходима за изработването на заданието, са длъжни безвъзмездно да я предоставят в необходимия обем на възложителя.

Чл. 120. Устройствови 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) 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 с техни писмени становища или 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, счита се, че проектът е съгласуван.

(3) Проектите за районни устройствени схеми се съгласуват с общинските съвети на общините, чиито територии се засягат от тези схеми.

(4) Проектите за районни устройствени схеми, обхващащи територията на една област, които не са съгласувани от общински съвет, се внасят за приемане в Националния експертен съвет.

(5) Проектите за устройствени схеми, обхващащи територията на една област, се приемат от областния експертен съвет, а всички останали схеми - от Националния 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) Изработването на общите устройствени планове се възлага от кмета на общината въз основа на решение на общинския съвет.

(2) Изработването на подробните устройствени планове се възлага 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.

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) 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 инвеститора на строежа.

Чл. 126. (1) (Изм. - ДВ, бр. 43 от 2002 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 инвеститорът 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.).

(3) Проектантът - юридическо или физическо лице, отговаря за качеството на извършените проучвателни и проектни работи независимо от тяхното приемане и одобряване от компетентните органи.

(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.

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.

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) 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.

(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.

Чл. 129. (1) Подробният 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) Подробният 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.

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. (1) Заинтересувани лица по смисъла на този закон са собствениците и носителите на ограничени вещни права според данните от имотния регистър, чиито недвижими имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на подробния устройствен план.

(2) Непосредствено засегнати от предвижданията на подробния устройствен план недвижими имоти са имотите - предмет на самия план, както и съседните недвижими имоти, включително имотите през улица.

Чл. 132. 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.

Чл. 133. (1) 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. 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) Ако е необходим работен устройствен план, той се разработва и процедури заедно с плана-извадка по ал. 1.

(6) 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 строителството се разрешава по общия ред след съгласуване на скицата за проектиране по чл. 140 от проектанта на новия подробен 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 обществено-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът;

2. възникнат нови държавни или общински нужди за обекти на публичната собственост на държавата и общините, за които е необходимо да се предвидят съответните терени.

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

1. за урегулираните поземлени имоти, предвидени за обекти - публична собственост на държавата и общините, ако в петгодишен срок от влизането в сила на плана не е започнала процедура за отчуждаването им;

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.

(3) Не се допуска влезли в сила подробни устройствени планове да се изменят с цел създаване на законно разположение или допустим начин и характер на застрояване за незаконно изградени строежи, освен по реда на чл. 15, ал. 3.

(4) 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.

(5) 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 със скица 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) При наличие на някое от основанията по чл. 134, ал. 1 и 2 кметът на общината може да нареди служебно с мотивирано предписание да се изработи проект за изменение на действащ устройствен план.

(5) Мотивираните предписания по ал. 3 и 4 спират прилагането на действащите устройствени планове в частите, за които се отнасят.

Чл. 136. (1) Проектите за изменения на устройствените планове на основанията по чл. 134, ал. 1 и 2 се изработват, обявяват и одобряват при условията и по реда на тяхното създаване.

(2) Действието на съответния предходен устройствен план се прекратява от деня на влизането в сила на новия или изменения устройствен план.

(3) 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. (1) Строежите се изпълняват в съответствие с одобрени инвестиционни проекти при условията и по реда на този закон.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 43 от 2002 г.) 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 инвеститорът може да проведе конкурс за идеен проект. На спечелилия конкурс се възлага изработването на инвестиционния проект като обществена поръчка по реда на чл. 52 и 53 от Закона за обществените поръчки.

(3) (Отм. - ДВ, бр. 43 от 2002 г.).

Чл. 138. Инвеститорът 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) Инвеститорът преценява кои фази или части от инвестиционни проекти да договори в съответствие със спецификата на обекта за успешно изпълнение на инвестиционното намерение.

(3) Всички части на инвестиционните проекти се подписват от проектантите и от инвеститора (собственика).

(4) Конструктивната част на инвестиционния проект, въз основа на който се издава разрешение за строеж на обектите на основното застрояване и проектът за организация и изпълнение на строителството, когато такъв е необходим, се подписват задължително и от лица, упражняващи технически контрол в проектирането.

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

Чл. 140. (1) Инвестиционното проектиране на определен обект започва след издаване на скица (виза) за проектиране. Искания за издаване на скица (виза) за проектиране могат да се правят с писмено заявление от лица, които имат право да строят в недвижимия имот. Скицата (визата) се издава от главния архитект на общината в 14-дневен срок от постъпване на заявлението.

(2) Скицата (визата) за проектиране представлява копие от действащия подробен устройствен план с уточнени разположение, начин на застрояване и предназначение на обекта и необходимите пределно допустими показатели, мерки и разстояния на застрояването. В скицата се указват и архитектурно-устройствени, екологически, инфраструктурни и други изисквания за ползване на водни, енергийни и други ресурси, както и необходимите документи по чл. 144, ал. 1, които трябва да се представят от инвеститора за издаване на разрешение за строеж.

(3) Скицата (визата) за проектиране на обекти на техническата инфраструктура с областно и национално значение се издава от органа,

компетентен да издаде разрешение за строеж, в едномесечен срок от постъпване на заявлението.

## Раздел II. Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти

Чл. 141. (1) Идейният инвестиционен проект подлежи на съгласуване от главния архитект на общината след приемане на проекта от общинския експертен съвет. Не се изисква решение на общинския експертен съвет за проекти на жилищни сгради с височина до 10 м, за нежилищни обекти с разгъната застроена площ до 200 кв.м, за преустройства без промяна на строителните конструкции и за постройки на допълващото застрояване.

(2) Идейни инвестиционни проекти за строежи, финансирани изцяло или частично със средства от републиканския бюджет, които са със структуроопределящо устройствено значение, с голям архитектурно-художествен, екологически или социален ефект или предвиждат сложни технически или технологически решения се подлагат на държавна експертиза от областния експертен съвет или от Националния експертен съвет, чиито решения са задължителни.

(3) Отказ за съгласуване на идеен инвестиционен проект може да се прави по законосъобразност въз основа на мотивирано решение на съответния експертен съвет.

(4) Отказ за съгласуване на архитектурната част на идейния инвестиционен проект може да се прави и при липса на архитектурно единство или при неиздържан архитектурно-художествен образ, въз основа на мотивирано решение на общинския експертен съвет, взето с мнозинство над две трети от членовете му.

(5) Идейният 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.

(6) Съгласуването на идейния проект се извършва в едномесечен срок от постъпване на писмено искане.

(7) Съгласуването на идейния проект е основание за продължаване на проектирането в следващи фази.

Чл. 142. (1) Техническият и работният инвестиционни проекти подлежат на одобряване и са основания за издаване на разрешения за строеж.

(2) Инвестиционните проекти по ал. 1 се приемат по реда на чл. 141, когато не са предхождани от приет инвестиционен проект в предходна фаза или са в съществени отклонения от него. В тези случаи техническият инвестиционен проект подлежи на съгласуване по същия ред, когато е последван от работен инвестиционен проект.

(3) Одобреният технически проект, освен за издаване на разрешение за строеж, може да служи и за възлагане на строеж по Закона за обществените поръчки.

Чл. 143. (1) След внасяне на инвестиционните (технически или работни) проекти за одобряване административните органи, чиито длъжностни лица са овластени по този закон да одобряват проектите, осигуряват служебно становищата на лицата по чл. 6, ал. 5, т. 5 относно изискванията за:

1. опазване на околната среда за строежите, за които се изисква оценка на въздействието върху околната среда;
2. санитарен контрол, когато това се изисква с нормативен акт;
3. пожарна и аварийна безопасност, когато това се изисква с нормативен акт;
4. техническа безопасност и надеждност на подлежащите на държавен технически надзор съоръжения с повишена степен на опасност;
5. строежи в свлачищни райони;
6. определени видове строежи съгласно нормативни актове.

(2) Становищата по ал. 1 се дават:

1. присъствено - с участие на представители на компетентните органи в съответния експертен съвет по устройство на територията;
2. неприсъствено - с писмено становище (заключение) и заверка върху проекта или с подпис в протокола на съответния експертен съвет по устройство на територията.

(3) Ако на заседанието на експертния съвет не присъства представител на компетентен орган и в 14-дневен срок след заседанието не постъпи писмено становище или не бъде подписан протоколът на съвета, се счита, че по проекта няма забележки.

(4) За услугите по ал. 1 административните органи събират такси по Закона за държавните такси и по Закона за местните данъци и такси.

(5) По изключение и изрично искане на инвеститора осигуряването на писмени становища по ал. 1 може да се извърши от компетентните лица по чл. 6, ал. 5, т. 5 или от оправомощени за тази дейност лица преди внасянето на инвестиционните проекти за одобряване.

(6) Инвестиционен проект, който подлежи на одобряване, не се внася за приемане от експертен съвет, когато е изработен въз основа на приет инвестиционен проект в предходна фаза и не е в съществени отклонения от него. Становищата по ал. 1 в тези случаи се осигуряват по реда на ал. 2, т. 2 или ал. 5.

Чл. 144. (1) Инвестиционните проекти, по които се издава разрешение за строеж, се одобряват след писмено заявление на лицата, имащи право да строят в недвижимия имот и представяне на:

1. документи за собственост, а за сгради на жилищно-строителни кооперации и влязло в сила решение на общото събрание за приемане на проекта;
2. скица (виза) за проучване и проектиране по чл. 140;
3. три копия от проекта, който съдържа най-малко архитектурна част и части - конструктивна, трасировъчен план и вертикална планировка,

необходимите проектни части на инсталациите, в т.ч. и на отклоненията от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, без които строежът не може да се ползва по предназначение, проект за организация и изпълнение на строителството, ако е необходимо, както и технологична част за строежите, в които се предвижда производствена или друга технология; всяка част включва обяснителна записка, чертежи и изчисления;

4. положителни становища на лицата по чл. 6, ал. 5, т. 5, когато инвеститорът ги осигурява съгласно чл. 143, ал. 5; положително решение за оценка за въздействие върху околната среда, когато такава се изисква с нормативен акт;

5. необходимите в зависимост от вида, спецификата и местоположението на строежа разрешения от съответните служби 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, за газоснабдяване, за изграждане на отклонения от републиканската пътна или железопътната мрежа и други, които се изискват с нормативен акт.

(2) При установяване на нарушения на нормативни актове и на отклонения от устройствените правила и нормативи инвестиционните проекти се връщат за преработване. Преработените инвестиционни проекти се разглеждат и одобряват по същия ред.

(3) Инвестиционните проекти се одобряват или връщат за преработване най-късно в едномесечен срок от датата на внасянето им. В срока за одобряването не се включва времето, през което проектите са върнати за извършване на промени по законосъобразност.

Чл. 145. (1) Одобряването на инвестиционните проекти се състои в одобряване на архитектурната им част от главния архитект на общината след съгласуване на останалите части на проектите от компетентни специалисти на общинската администрация. Съгласуването на инженерните части удостоверява комплектуваността и съответствието им с архитектурната част на проекта.

(2) 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.

(3) Всички части на одобрените инвестиционни проекти се подпечатват с печата на общинската администрация, областната администрация или на Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

(4) В случаи, че в едногодишен срок от одобряването на инвестиционните проекти инвеститорът не направи искане за получаване на разрешение за строеж, проектът губи правно действие.

(5) Когато одобрените инвестиционни проекти, по които е изпълнен строежът, са изгубени, те се възстановяват от собственика с инвестиционен проект - заснемане на извършения строеж. 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. Отказ да се одобри инвестиционен проект се прави само по законосъобразност, като се посочват конкретните мотиви за това. Инвеститорът се уведомява писмено 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) Не се изисква одобряване на инвестиционни проекти за:

1. второстепенни или други постройки на допълващото застрояване въз основа на заключение на общинския (районния) експертен съвет в зависимост от предназначението на постройките и вида на конструкцията им;

2. монтаж на инсталации, съоръжения и уредби, с изключение на съоръженията с повишена степен на опасност, подлежащи на 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. паметници и надгробни плочи и кръстове с височина до 3 м;

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. места за паркиране в частни имоти;

11. вътрешни преустройства на сгради и помещения, с които не се изменя строителната конструкция, не се увеличават натоварванията, не се променя предназначението на помещенията и не се създава шумово и друго замърсяване;

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

13. външно боядисване на сгради, постройки и съоръжения.

(2) За строежите по ал. 1, т. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 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) 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.

(4) Разрешението за строеж се издава на собственика на недвижимия имот или на лицето, на което е учредено право на строеж в чужд недвижим имот, въз основа на одобрен технически или работен инвестиционен проект, когато такъв се изисква. Когато строежът е предвиден да се извърши по концесионен договор, в разрешението за строеж се вписва и концесионерът. Разрешението за строеж се издава в 7-дневен срок след одобряването на инвестиционния проект, съответно след постъпване на писменото заявление.

(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. (1) За издаденото разрешение за строеж от главния архитект на общината (района) или за отказа да се издаде такова 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 в случаите на нов строеж, пристрояване или надстрояване на съществуващ обект са лицата по чл. 131, а в случаите на преустройство и промяна на предназначението на съществуващ обект - лицата по чл. 38, ал. 3 и 4 и чл. 39, ал. 2.

(3) Разрешението за строеж или отказът могат да бъдат обжалвани по законосъобразност пред началника на регионалната дирекция за национален строителен контрол в 14-дневен срок от съобщението за издаването на съответния акт.

(4) За издадените разрешения за строеж от министъра на регионалното развитие и благоустройството или от областните управители или за отказа да се издадат такива се съобщава на заинтересуваните лица с обявление, обнародвано в "Държавен вестник".

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



Чл. 150. (1) По искане на инвеститора може да се допусне внасяне на комплексен проект за инвестиционна инициатива въз основа на мотивирано разрешение на кмета на общината.

(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. работен (или технически) инвестиционен проект.

(3) Частите на комплексния проект за инвестиционна инициатива се одобряват едновременно с издаването на разрешение за строеж и се съобщават по реда на чл. 130, без да се изчаква влизането им в сила поотделно.

(4) Таксите за одобряване на отделните части на комплексния проект за инвестиционна инициатива и за издаване на разрешение за строеж се събират с 30 на сто увеличение спрямо дължимата такса.

(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. Не се изисква разрешение за вътрешно боядисване на сгради и постройки, за подмяна на покривни материали, за вътрешни преустройства, с които не се изменя конструкцията на сградата, вътрешното ѝ разпределение, предназначението на помещенията и натоварванията в тях, както и за други текущи ремонти на сгради, съоръжения и части от тях.

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) За случаите, за които не се изисква представяне на инвестиционен проект, разрешение за строеж се издава само въз основа на искането за разрешение и документ за собственост или за учредено право на строеж. В разрешението се вписват видовете строителни и монтажни работи, които ще бъдат изпълнени.

(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. (1) Несъществени изменения в одобрения инвестиционен проект, поискани от инвеститора, се отразяват в проекта и в издаденото разрешение за строеж.

(2) При съществени изменения на одобрения инвестиционен проект по смисъла на чл. 175, ал. 4 се одобрява нов инвестиционен проект и се издава ново разрешение за строеж по общия ред.

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) Одобрените инвестиционни проекти и издадените разрешения за строеж могат да се отменят само по законосъобразност до започването на строежа.

(2) След започването на строежа одобрените инвестиционни проекти и издадените разрешения за строеж могат да се отменят по законосъобразност, само ако:

1. противоречат на подробния устройствен план или съществено се отклоняват от правилата и нормативите за устройство на територията по отношение на разстояния до имотни граници и съседни сгради;

2. съществено се отклоняват от изискванията към строежите, гарантиращи сигурността и безопасното им ползване, и тяхното спазване е невъзможно без основна и цялостна преработка на проектите.

(3) Одобрените инвестиционни проекти и издадените разрешения за строеж не могат да се отменят по целесъобразност или на други основания, освен посочените в ал. 1 и 2.

## 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) За начало на строежа се счита денят на съставяне на протокола за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво.

(2) Откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво се извършва по писмено заявление на инвеститора до кмета на общината (района) съобразно издаденото разрешение за строеж. Строителна площадка не се открива и не се определя строителна линия и ниво за надстрояване на заварени сгради и за вътрешни преустройства.

(3) Откриването на строителната площадка и определянето на строителната линия и нивото на строежа се извършва в 7-дневен срок от постъпване на заявлението от длъжностно лице на общинската (районната) администрация в присъствието на инвеститора или на упълномощено от него лице и на лицето, упражняващо строителен надзор, когато такъв е задължителен.

(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) 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.

Чл. 158. (1) Протоколът за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво се съхранява безсрочно в архива на общинската (районната) администрация, която го е съставила. Препис от протокола се предава на инвеститора или на лицето, упражняващо строителен надзор.

(2) Инвеститорът уведомява в тридневен срок от съставянето на протокола по ал. 1 регионалната дирекция за национален строителен контрол за започване на строежа и предоставя дневник на строежа за заверка.

Чл. 159. (1) При достигане на проектните нива изкоп, цокъл, корниз (стреха) и било на основното застрояване инвеститорът е длъжен, преди да продължи изпълнението на следващите ги строителни и монтажни работи, да поиска с писмено заявление от общинската (районната) администрация в присъствието на проектанта и на лицето, упражняващо строителен надзор, да се извърши проверка и да се потвърди, че изпълнението на строежа съответства на одобрените инвестиционни проекти, разрешението за строеж и протокола за определяне на строителна линия и ниво.

(2) Длъжностно лице на общинската (районната) администрация извършва проверката в 3-дневен срок от заявлението по ал. 1 и отразява резултата от нея в протокола за определяне на строителна линия и ниво. Когато след изтичане на 3-дневния срок проверката не е направена, инвеститорът уведомява регионалната дирекция за национален строителен контрол за незабавно предприемане на мерки за осъществяване на проверката, след което строителството може да продължи.

(3) В случай, че при проверката на достигнатите проектни нива се установят съществени отклонения от одобрените инвестиционни проекти, разрешението за строеж и протокола за определяне на строителна линия и ниво, се съставя констативен акт за незаконно строителство, който незабавно се изпраща в регионалната дирекция за национален строителен контрол.

## Раздел II.

### Участници в строителството и взаимоотношенията между тях

Чл. 160. (1) Юридически и физически лица - основни участници в строителството, са инвеститорът, проектантът и строителят.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 43 от 2002 г.) Основен участник в строителството може да изпълнява функциите и на другите основни участници по ал. 1.

(3) Участници в строителството са и строителният предприемач, доставчикът, техническият ръководител и лицето, упражняващо строителен надзор.

(4) Възможноотношенията между участниците в строителството се уреждат свободно с договори при спазване на този закон и на другите нормативни актове.

(5) Гаранционните срокове за изпълнени строителни и монтажни работи се определят с договорите за строителство.

Чл. 161. (1) Инвеститор е собственикът на имота или лице, на което е учредено право на строеж в чужд имот. Инвеститорът или упълномощено от него лице осигурява всичко необходимо за започване на строителството.

(2) Инвеститорът е длъжен да уведоми в 7-дневен срок Дирекцията за национален строителен контрол при смяна на някои от следните участници в строителството: инвеститор, строител, строителен предприемач и лице, упражняващо строителен надзор.

Чл. 162. (1) Проектантът е отговорен за законосъобразността, качеството, пълнотата и приложимостта на изработените от него инвестиционни проекти.

(2) Водещият проектант на целия инвестиционен проект е отговорен за правилното и пълно комплектуване на инвестиционния проект и за съответствието между отделните части по специалности.

(3) Условиата и редът за осъществяване на авторски надзор при строителството, както и при обектите, за които той е задължителен, се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(4) Предписанията на проектанта, свързани с авторското му право за точното спазване на изработения от него инвестиционен проект, се вписват в

дневника на строежа и са задължителни за останалите участници в строителството.

Чл. 163. (1) Строителят е отговорен за:

1. изпълнението на строителните и монтажните работи и за съответствието им с инвестиционния проект и със строителните правила и нормативи;

2. изработването и съхраняването на екзекутивната документация и на другата отчетна документация по изпълнението на строежа;

3. съхраняването и предоставянето при поискване от контролен орган на строителните книжа и дневника по чл. 170, ал. 3 на строежа;

4. осигуряването на изискващите се здравословни и безопасни условия на труд при изпълнение на ръководените от него строителни и монтажни работи.

(2) Строителят носи имуществена отговорност за причинени щети и пропуснати ползи от свои виновни действия или бездействия.

(3) За изпълнение на функциите си строителят по своя преценка може да назначи технически ръководител, който го представлява на строежа и ръководи строителните работи.

Чл. 164. (1) Инвеститорът може да възложи на строителен предприемач да осигури проектант, строител и доставчик на технологично съоръжаване, както и да осигури издаване на разрешение за ползване на строежа съобразно сключения договор.

(2) Строителният предприемач може да бъде инвеститор или кредитор на инвеститора, който изцяло или частично финансира строежа.

(3) Строителният предприемач е отговорен за качествено и срочно изпълнение на договореното от него строителство, свързаните с това приемни изпитвания и проверки, както и за спазването на нормативните изисквания за безопасност и опазване на околната среда.

Чл. 165. Инвеститорът 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

Чл. 166. (1) За изграждане на обектите на основното застрояване се упражнява строителен надзор от лицензирани или регистрирани за това:

1. юридически лица и еднолични търговци; членовете на органите на управление на юридическите лица и едноличните търговци, както и наетите от тях технически правоспособни физически лица трябва да са регистрирани в съсловните организации, създадени със закона по чл. 230, ал. 1;

2. физически лица, които за осъществяване на дейността си по надзора в строителството са длъжни да се регистрират като еднолични търговци или да образуват юридически лица, в чийто състав се включват технически правоспособни физически лица, регистрирани в съсловните организации, създадени със закона по чл. 230, ал. 1.

(2) Инвеститорът (собственикът) може да сключва договор за строителен надзор и за всякакъв друг вид строителни работи.

(3) Лицата по ал. 1, упражняващи дейността строителен надзор, не могат да бъдат проектанți и/или строители, и/или доставчици на строителни материали и изделия и не могат да сключват договори за строителен надзор на строежи, за които наетите от тях по трудово или друго правоотношение специалисти са проектанți и/или строители, и/или доставчици, както и свързани с тях лица по смисъла на Търговския закон.

(4) Инвеститорът (собственикът) на строежа е длъжен да сключи договор за упражняване на строителен надзор преди откриване на строителната площадка.

(5) Лиценз за упражняване на дейността строителен надзор или отказ за издаване на такъв се издава от началника на Дирекцията за национален строителен контрол по реда на този закон за всеки от следните видове строежи:

1. жилищни сгради с височина над 10 м;

2. строежи с обществено предназначение с разгъната застроена площ над 200 кв.м;

3. преносни и довеждащи проводни, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура до урбанизираните територии и общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура в урбанизираните територии, с изключение на рехабилитацията им, на отклоненията от общите мрежи и съоръжения в урбанизираните територии и на общите контролно-измервателни уреди (в т.ч. трансформаторни постове, абонатни станции и други);

4. строежи с производствено предназначение с разгъната застроена площ над 200 кв.м;

5. реконструкции и преустройства, с които се засягат носимоспособността и сеизмичната осигуреност на конструкциите и общите инсталации и съоръжения.

(6) Лицата, упражняващи строителен надзор за обекти на основното застрояване, извън строежите по ал. 5, се регистрират в съответната съсловна организация. Копия от регистрите се изпращат в Дирекцията за национален строителен контрол.

Чл. 167. (1) Юридическите лица и едноличните търговци по чл. 166, ал. 1, т. 1 трябва да отговарят на следните изисквания:

1. да не са обявени в несъстоятелност;

2. да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;

3. членовете на органите на управление на юридическите лица и едноличните търговци, както и наетите от тях по трудов или граждански договор физически лица трябва да са правоспособни и квалифицирани специалисти, които са български граждани със завършено висше образование с образователно-квалификационна степен магистър; да имат най-малко 5 години стаж в областта на инвестиционното проектиране и/или строителството за съответния вид

строеж; за последните 3 години да не са допуснали или извършили нарушения по този закон, по отменения Закон за териториално и селищно устройство и актовете по прилагането им и да не са осъждани за умишлени престъпления от общ характер на лишаване от свобода, освен ако не са реабилитирани.

(2) За издаване на лиценз в Дирекцията за национален строителен контрол юридическите лица и едноличните търговци по чл. 166, ал. 1, т. 1 подават заявления по одобрен от министъра на регионалното развитие и благоустройството образеци:

1. заверено копие от решението за регистрация на юридическото лице или на едноличния търговец;

2. удостоверение за актуалното състояние на юридическото лице или на едноличния търговец;

3. списък на технически правоспособните физически лица, чрез които се упражнява дейността с данни по ал. 1, т. 3, както и данни за ЕГН, други индивидуални лицензи за упражняване на съответната дейност и начина за привличане на работа - с граждански или трудов договор;

4. удостоверения от съответната съсловна организация, създадена със закона по чл. 230, ал. 1, че физическите лица по т. 3 са регистрирани в нея;

5. удостоверения от регионалните дирекции за национален строителен контрол, че членовете на органите на управление на юридическите лица и едноличните търговци, както и физическите лица по т. 3 не са допуснали или извършили нарушения.

(3) Физическите лица по чл. 166, ал. 1, т. 2 трябва да отговарят на следните изисквания:

1. да са български граждани и да имат завършено висше образование с образователно-квалификационна степен магистър;

2. да имат най-малко пет години стаж в областта на инвестиционното проектиране и/или строителството за съответния вид строеж;

3. да не са допуснали или извършили нарушения по този закон, по отменения Закон за териториално и селищно устройство и актовете по прилагането им за последните три години;

4. да не са осъждани за умишлени престъпления от общ характер на лишаване от свобода, освен ако не са реабилитирани.

(4) За издаване на лиценз в Дирекцията за национален строителен контрол физическите лица по чл. 166, ал. 1, т. 2 подават заявление по одобрен от министъра на регионалното развитие и благоустройството образец и:

1. данни за ЕГН, постоянни адреси и копия от дипломите за завършено висше образование с образователно-квалификационна степен магистър;

2. удостоверения от съответната съсловна организация за регистрация, професионална квалификация и трудов стаж;

3. удостоверения по смисъла на ал. 3, т. 3, издадени от регионалните дирекции за национален строителен контрол.

(5) Лицензът или отказът за издаване на такъв се издават в 30-дневен срок от подаване на заявлението. Заявление за изменение и допълнение на списъка по ал. 2, т. 3 се разглежда и решава от началника на Дирекцията за национален строителен контрол или от определено от него длъжностно лице в 14-дневен срок.

(6) Лицензът или отказът за издаване на такъв се обжалват по реда на Закона за административното производство.

(7) Лицензите се издават за срок пет години и се вписват в публичен регистър при Дирекцията за национален строителен контрол. В регистъра се вписват и специалистите към лицензираните юридически лица и еднолични търговци.

(8) Лицензът може да бъде прекратен преди изтичане на срока, за който е издаден, по искане на лицензираното лице при представяне на доказателства, че няма непреключили 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 нарушения по този закон;

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

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

6. са използвани специалисти, невключени в списъка по ал. 2, т. 3.

(9) Номенклатурата на видовете строежи по чл. 166, ал. 5 и 6, критериите и процедурите за лицензиране и вписване в съответните регистри се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Чл. 168. (1) Строителният надзор се упражнява в следния задължителен обхват:

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. контрол по спазването 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. годност на строежа за издаване на разрешение за ползване.

(2) 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.



(3) Предписанията на лицето, упражняващо строителен надзор, вписани в дневника на строежа, 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.

(4) При нарушаване на техническите правила и нормативи лицето, упражняващо строителен надзор, е длъжно да уведоми Дирекцията за национален строителен контрол в 3-дневен срок от установяване на нарушението.

(5) След приключване на строително-монтажните работи и след издаване на всички писмени становища от специализираните органи по законосъобразното изпълнение на строежа и по готовността му за въвеждане в експлоатация лицето, упражняващо строителен надзор, изготвя окончателен доклад до Дирекцията за национален строителен контрол.

(6) След представяне на доклада по ал. 5 с приложени съгласувателни писма и разрешения на специализираните контролни органи, на становище на инвеститора (собственика) на строежа и заверена по установения ред ексекутивна документация органите на Дирекцията за национален строителен контрол:

1. назначават държавна приемателна комисия за строежи, определени с наредбата по чл. 179;

2. издават разрешение за ползване или отказват издаването му за строежите извън тези по т. 1.

(7) Лицата, които упражняват строителен надзор, носят отговорност за щети, които са нанесли на инвеститора 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 IV.

### Изисквания към строежите

Чл. 169. (1) Строежите трябва да бъдат проектирани и изпълнени в съответствие с изискванията на нормативните актове и техническите спецификации за:

1. носимоспособност, устойчивост и дълготрайност на строителните конструкции 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. улеснен достъп и ползване на строежите от лица с увреждания;

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) Министерският съвет приема по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството наредба за оценяване съответствието на строителните продукти с изискванията по ал. 1, при условия и по ред, определени в Закона за техническите изисквания към продуктите.

(3) Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава наредби за изискванията по ал. 1, свързани с проектирането, изпълнението, контрола и приемането на строежите.

Чл. 170. (1) 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 (инвеститор, строител, лицето, упражняващо строителен надзор, и други).

(2) 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.

(3) Всички предписания, свързани с изпълнението на строежа, издадени от оправомощените за това лица, се вписват в дневник на строежа, който се съхранява на строежа.

## Глава десета.

### ЗАСТРАХОВАНЕ В ПРОЕКТИРАНЕТО И СТРОИТЕЛСТВОТО

Чл. 171. (1) Проектантът, лицето, упражняващо технически контрол в проектирането на конструктивната част, лицето, упражняващо строителен надзор, и строителят се застраховат за имуществена отговорност за вреди, причинени на другите участници в строителството и/или на трети лица вследствие на неправомерни действия или бездействия при или по повод изпълнение на задълженията им.

(2) Условията и редът за задължително застраховане на лицата по ал. 1 за видовете строежи по чл. 166, ал. 5, застрахователното покритие и сключените рискове, сроковете на застраховане и минималните застрахователни лимити се определят с акт на Министерския съвет.

(3) Когато лицето, упражняващо строителен надзор, е лицензирано за изпълняване на дейността при различни видове строежи, се прилага най-високият лимит на отговорност.

Чл. 172. С договорите между участниците в строителството може да се уговаря отделна застраховка за обезпечаване на отговорностите им за конкретен обект.

Чл. 173. (1) Сроковете на застраховките по чл. 171 и 172 не могат да бъдат по-кратки от гаранционните срокове в строителството.

(2) Гаранционните срокове се определят с договорите за строителство и не могат да бъдат по-малки от посочените в този закон.

(3) Гаранционните срокове текат от деня на издаване на разрешение за ползване на строежа.

(4) Минималните гаранционни срокове на изпълнени строителни и монтажни работи са:

1. за всички видове новоизпълнени строителни конструкции на сгради и съоръжения, включително и за земната основа под тях - 10 години;

2. за възстановени строителни конструкции на сгради и съоръжения, претърпели аварии - 8 години;

3. за хидроизолационни, топлоизолационни, звукоизолационни и антикорозионни работи на сгради и съоръжения в неагресивна среда - 5 години, а в агресивна среда - 3 години;

4. за всички видове строителни, монтажни и довършителни работи (подови и стенни покрития, тенекеджийски, железарски, дърводелски и други), както и за вътрешни инсталации на сгради, без работите по т. 1 - 3-5 години;

5. за завършен монтаж на машини, съоръжения, инсталации на промишлени обекти, на контролно-измервателни системи и автоматика - 5 години;

6. за пречиствателни съоръжения и депа за твърди битови отпадъци - 5 години;

7. за общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура - 8 години;

8. съоръжения за автомагистрали, пътища и улици (мостове, тунели и други) при ново строителство - 10 години; при основен ремонт и рехабилитация - 4 години;

9. за железопътни линии и самолетни писти при ново строителство - 10 години; при основен ремонт и рехабилитация - 8 години;

10. за хидроенергийни, хидромелиоративни, водоснабдителни съоръжения и системи - 8 години;

11. за пристанищни и брегоукрепителни съоръжения и системи - 8 години.

Чл. 174. (1) Страната, неизпълнила задължението си за сключване или поддържане на застрахователен договор, дължи на другата страна обезщетение за всички вреди, произтекли от неизпълнението на това задължение.

(2) В случай, че строителят не изпълни задълженията си да сключи договор за застраховка за имуществена отговорност или не поддържа застраховката, инвеститорът може да спре всички плащания, които му дължи съгласно договора за строителство. Плащанията се подновяват след изпълнение на застрахователните задължения от страна на строителя.

(3) Страната, поела задължение да сключи договор за застраховка, е длъжна да представи на другата страна копие от всички застрахователни документи, застрахователни полици, както и разписки за платените застрахователни премии в 7-дневен срок след предявено писмено искане.

## Глава единадесета.

### ЗАВЪРШВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО. РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ

Чл. 175. (1) След фактическото завършване на строежа инвеститорът представя екзекутивна документация на одобряващия орган. Екзекутивната документация съдържа пълен комплект чертежи за действително извършените строителни и монтажни работи и протоколи за скрити работи. Тя се заверява от проектанта (лицето, упражняващо авторски надзор) и лицето, упражняващо строителен надзор, и се одобрява от длъжностното лице, издало разрешението за строеж. Екзекутивната документация е неразделна част от издаденото разрешение за строеж.

(2) Изработването на екзекутивните чертежи се осигурява от строителя.

(3) Екзекутивните чертежи отразяват извършените при изпълнението на строежа несъществени отклонения от одобрените инвестиционни проекти, допустими по устройствените и строителните правила и нормативи, за които по преценка на одобряващия орган не е необходима процедура по узаконяване.

(4) Съществени отклонения от издадените строителни книжа са отклоненията, с които се нарушават техническите, технологическите, санитарно-хигиенните, екологическите и противопожарните изисквания за строежа или се нарушават предвижданията на действащите подробни устройствени планове, техническите и строителните правила и нормативи, както и изискванията за опазване и съхраняване на обекти на културно-историческото наследство. За съществени отклонения, които са допустими съгласно нормите на този закон, се издава акт за узаконяване.

(5) Когато строежът е изпълнен в съответствие с одобрените инвестиционни проекти, те се заверяват като екзекутивни чертежи.

(6) 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) След окончателното завършване на строежа инвеститорът и строителят съставят констативен акт, с който удостоверяват, че строежът е изпълнен съобразно екзекутивната документация, техническите изисквания, изискванията за здравословни и безопасни условия на труд 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 инвеститора.

(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) В случаите, когато изпитванията не са успешни, строителството не се счита за завършено и инвеститорът 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. (1) След завършването на строежа и приключване на приемните изпитвания, когато те са необходими, инвеститорът прави искане с писмено заявление пред Дирекцията за национален строителен контрол за издаване на разрешение за ползване на строежа, като представя необходимите документи, включително писмено съгласие на съответните специализирани контролни органи и експлоатационни дружества, доклад на лицето, упражняващо строителен надзор и документ от Агенцията по кадастъра, че е изпълнено изискването по чл. 175, ал. 6.

(2) Дирекцията за национален строителен контрол извършва проверки, прави основен преглед на строежа и на представените документи, а при необходимост изисква становища и от други контролни органи и участници в строителството и издава разрешение за ползване на строежа или прави отказ в срокове, определени с наредбата по чл. 179, но не повече от 30 дни от постъпване на заявлението по ал. 1. Разрешението за ползване или отказът трябва да бъде мотивиран.

(3) Издаване на разрешение за ползване може да се поиска отново след отстраняване на посочените в отказа пропуски и/или нарушения.

(4) В случаите, когато техническите показатели на строежа се постигат след определен период на експлоатация, Дирекцията за национален строителен контрол издава разрешение за временно ползване на строежа.

(5) Свързването на вътрешните инсталации и уредби на строежа с общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура се извършва с разрешение на съответните експлоатационни дружества при условия и по ред, определени с наредбата по чл. 179.

Чл. 178. (1) Не се разрешава да се обитават, съответно да се ползват, строежи или части от тях, преди за тях да е издадено разрешение за ползване.

(2) Не се издава разрешение за ползване на строежи за обекти на допълващото застрояване, определени с наредбата по чл. 179, както и при промяна на предназначението на сгради и части от тях без извършване на строителни и монтажни работи.

(3) Не се издава разрешение за ползване на сгради, ако фасадите и прилежащите им площи не са напълно завършени съобразно одобрения инвестиционен проект.

(4) Не се разрешава строежи или части от тях да се обитават, съответно да се ползват, не по предназначението им или в нарушение на условията по издаденото разрешение за ползване и другите строителни книжа.

(5) При нарушения по ал. 1-4 началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице забранява с мотивирана заповед обитаването, съответно ползването, на строежите и

разпорежда прекъсване на захранването им с електрическа и топлинна енергия и вода.

(6) Обитаването или ползването на строежите се разрешава от органите по ал. 5, след като се отстранят причините, които са предизвикали забраната, и се изплатят наложените глоби и дължимите такси.

Чл. 179. Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава Наредба за условията и реда за издаване на разрешения за ползване на строежите.

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

### Глава дванадесета. УЧРЕДЯВАНЕ И ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ

Чл. 180. Правото на строеж в урегулиран поземлен имот, предвиден за застрояване, се учредява в съответствие с влязъл в сила подробен устройствен план или скица, 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) След завършване на сградата в груб строеж, констатирано с протокол на общинската (районната) администрация, съгласно чл. 159, ал. 2, предмет на прехвърлителна сделка може да бъде построената сграда или самостоятелни части от нея.

Чл. 182. 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.

Чл. 183. (1) В съсобствен урегулиран поземлен имот или в сграда с режим на етажна собственост, изградена върху съсобствен имот, може да се извърши нов строеж, надстрояване или пристрояване от един или повече съсобственици или етажни собственици със съгласието на останалите, изразено в заявление до кмета на общината, с нотариална заверка на подписите на съсобствениците или на етажните собственици. С това заявление се учредява право на надстрояване и/или пристрояване в полза на инвеститора, прехвърля му се правото на собственост или правото на строеж върху идеална част от терена и

от правото на собственост върху съответните общи части от надстроената или пристроената сграда, както и върху посочените в заявлението тавански, избени и други складови помещения. Заявлението подлежи на вписване от съдията по вписванията.

(2) В общински или държавен урегулиран поземлен имот, върху който въз основа на учредено право на строеж е изградена сграда с режим на етажна собственост, може да се учреди право на строеж на самостоятелен обект или право на пристрояване на съществуваща сграда, без да се иска съгласие от лицата, на които първоначално е учредено право на строеж.

(3) Лицето, на което е учредено право на строеж по ал. 1 и 2, е длъжно да отстрани всички повреди, причинени във връзка със строителните работи. В случая се прилага чл. 210.

Чл. 184. При заверката на подписите и при вписване на заявлението по чл. 183, ал. 1 от съдията по вписванията се заплащат дължимите държавни и местни данъци и такси върху стойността на учредените и прехвърлените вещни права.

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) 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.

(4) 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.

Чл. 186. (1) За изменение на съществуващите общи инсталации в сгради и за прокарване на нови инсталации, които засягат имотите на собственици, е необходимо тяхното писмено съгласие.

(2) Инсталация за централно отопление или газоснабдяване в сграда с режим на етажна собственост може да се прокара и при съгласие на 2/3 от всички собственици на отделни жилища и други обекти, изразено в декларация до кмета на общината с нотариално заверени подписи.

Чл. 187. (1) В дворната част на съсобствен имот, върху който е изградена сграда с режим на етажна собственост, може да се изгради като обща част паркинг за леки автомобили при спазване на санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания, ако не се нарушава спокойствието на гражданите.

(2) За изграждането на паркинг по ал. 1 е необходимо решение на общото събрание на собствениците в етажната собственост, взето с обикновено мнозинство от всички собственици.

(3) Разходите по строежа на паркинг са за сметка на всички собственици.

(4) По решение на общото събрание на собствениците паркингът може да се ползва под наем и от лица, които не живеят в сградата.

Чл. 188. (1) Групов строеж могат да извършват две или повече лица в съсобствен урегулиран поземлен имот или по силата на отстъпеното им право на строеж, на надстройкаване или пристрояване на заварена сграда. Договорът за групов строеж трябва да бъде с нотариално заверени подписи на страните. В договора се определят жилищата и другите обекти, които ще получи всеки участник в груповия строеж, тяхната стойност и условията за изпълнение на строителството. Договорът за групов строеж се сключва след съгласуването на идеен инвестиционен проект за сградата или одобряването на технически или работен инвестиционен проект.

(2) В груповия строеж лицата участват с пари, труд и материали, съответстващи на действителната стойност на обекта, който придобиват, включително и когато стойността е по-голяма или по-малка от уговорената в договора за групов строеж.

(3) Решенията, отнасящи се до груповия строеж, се вземат със съгласието на всички участници в него, освен ако с договора по ал. 1 е предвидено друго.

(4) Участниците в груповия строеж след построяване на сградата разпределят жилищата и/или другите обекти съобразно договора.

(5) Участник в групов строеж може да прехвърля правата си по договора със съгласието на останалите страни по него при условията на чл. 33 от Закона за собствеността.

(6) За вземания срещу участник в груповия строеж във връзка със строежа изпълнението може да бъде насочено и срещу построеното за него жилище или друг обект.

(7) Договорът за групов строеж по ал. 1 се представя при издаването на разрешение за строеж. Изменението на архитектурния проект е основание за изменение на договора.

Чл. 189. (1) Жилищностроителните кооперации (ЖСК) могат да извършват строежи в собствени урегулирани поземлени имоти или по силата на



учредено право на строеж в съответствие със Закона за жилищностроителните кооперации.

(2) Общото събрание на ЖСК приема архитектурната част на инвестиционния проект и всички нейни изменения преди внасянето им за одобряване.

(3) Когато изменението на архитектурната част на инвестиционния проект засяга разпределени вече обекти, то не може да се одобри без съгласието на член-кооператора, на когото обектът е бил разпределен с влязло в сила решение на общото събрание на ЖСК.

## 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) Определянето на размера на обезщетенията се извършва 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. (1) Когато няма друга техническа възможност, кметът на общината може със заповед да установява право на преминаване през чужди поземлени имоти за определен срок за нужди на юридически и физически лица.

(2) С правото на преминаване не трябва да се засягат заварени строежи.

(3) Собствеността върху частите от поземлените имоти, засегнати от правото на преминаване, се запазва.

(4) Юридическите и физическите лица обезщетяват правоимащите за вредите, причинени във връзка с правото на преминаване.

(5) Определянето на размера на обезщетенията се извършва по реда на чл. 210.

Чл. 193. (1) Когато няма друга техническа възможност, със заповед на кмета на общината отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура могат да се прокарват и през чужди недвижими имоти, като се спазят нормите за сигурност, санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания и като не се влошават условията за застрояване на поземлените имоти.

(2) При бедствия, аварии и катастрофи отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура до отделни обекти могат да се прокарват през чужди недвижими имоти въз основа на заповед, издадена от компетентни органи, определени със специален закон.

(3) За вредите по ал. 1 и 2 правоимащите се обезщетяват предварително от юридическите и физическите лица, за нуждите на които се правят отклоненията, по реда на чл. 210.

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, заздравя 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) Когато поземлените имоти по ал. 1 и 2 са урегулирани, кметът на общината одобрява подробен устройствен план преди издаването на нотариалния акт.

Чл. 201. (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 при спазване на изискванията на чл. 19. Когато има техническа възможност за разделяне на урегулирания поземлен имот, главният архитект на общината (района) нарежда с мотивирано предписание до страните да се изработи проект за изменение на действащия подробен устройствен план. За урегулирани поземлени имоти, които имат статут обекти на културно-историческото наследство, се изисква предварително съгласуване с Министерството на културата.

(2) При неподеляемост на урегулирания поземлен имот кметът на общината в 14-дневен срок от постъпването на документацията от съда уведомява страните, че отказва разделянето на имота.

(3) Заповедта за одобряване на подробния устройствен план или отказът за разделяне на урегулирания поземлен имот се съобщава на страните по реда на Гражданския процесуален кодекс, които могат да ги обжалват по реда на чл. 215, ал. 1.

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.

# ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ ПРИ ПРИНУДИТЕЛНО ОТЧУЖДАВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА ОБЕКТИ - ПУБЛИЧНА СОБСТВЕНОСТ НА ДЪРЖАВАТА И ОБЩИНИТЕ

### Раздел I.

#### Условия за принудително отчуждаване и обезщетяване

Чл. 205. Въз основа на влезли в сила подробни устройствени планове недвижими имоти - собственост на юридически и физически лица, могат да бъдат отчуждавани по реда на Закона за държавната собственост и на Закона за общинската собственост за обекти - публична собственост на държавата и общините, както следва:

1. за изграждане и преустройство на транспортно-комуникационни мрежи и съоръжения - пътища, улици, площади, надземни и подземни трасета на железопътни и трамвайни линии и съоръжения към тях;

2. за изграждане и преустройство 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 собствени 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. При изграждане на обекти и съоръжения по чл. 205 поземленият имот не се отчуждава, ако собственикът му учреди право на строеж.

Чл. 208. 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. След изтичане на този срок собствениците на недвижимите имоти имат правата по чл. 134, ал. 2, т. 1.

Чл. 209. (1) Условията и редът за принудително отчуждаване по Закона за общинската собственост не се прилагат, когато се отчуждават части от урегулирани поземлени имоти за разширяване на съществуващи улици, булеварди и площади, с което не се засягат сградите на основното застрояване и имотите могат да се използват по предназначението, което са имали преди отчуждаването. В тези случаи собствениците се обезщетяват парично и ползват правата по чл. 206, ал. 4.

(2) За отчуждаването 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 правоимащия 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 "з" 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.

(2) Внасянето на сумата има действие по отношение на правоимащите от деня на съобщението по реда на Гражданския процесуален кодекс.

Глава осемнадесета.  
**ОБЩИНСКИ ФОНД "БЛАГОУСТРОЙСТВО НА  
ТЕРИТОРИЯТА" (ОТМ. ДВ, БР. 111 ОТ 2001 Г.)**



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. Съдилищата осъществяват контрол по законосъобразността на индивидуалните административни 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) 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 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. (1) Не подлежат на пряко обжалване по съдебен ред следните административни актове на главните архитекти на общините (районите):

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

2. разрешенията за строеж и отказите за издаването им, когато не са съставна част на комплексния проект за инвестиционна инициатива;

3. актовете за узаконяване и отказите за издаването им.

(2) Административните актове по ал. 1 подлежат на обжалване по законосъобразност пред началниците на регионалните дирекции за национален строителен контрол. Срокът за произнасяне по подадените жалби е 15 дни от постъпването им.

(3) Жалбите и протестите срещу актовете по ал. 1 не спират тяхното изпълнение, освен ако органът, пред когото се обжалват, постанови друго.

(4) По жалби на заинтересувани лица, свързани с настъпили нови обстоятелства, началникът на Дирекцията за национален строителен контрол може да отменя решенията и актовете на началниците на регионалните дирекции за национален строителен контрол по ал. 2, когато тези актове не са били обжалвани пред съда.

(5) Решенията на началниците на регионалните дирекции за национален строителен контрол по ал. 2 и решенията на началника на Дирекцията за национален строителен контрол по ал. 4, както и другите актове, издавани от него, включително и отказите, подлежат на обжалване по реда на чл. 215, ал. 1.

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

1. решения и заповеди за одобряване на подробни устройствени планове;

2. заповеди за спиране на незаконни строежи;

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

4. заповеди за премахване на незаконни строежи;

5. заповеди за спиране прилагането на одобрени инвестиционни проекти, когато застрашават сигурността на строежите и безопасността на гражданите;

6. решения и актове по чл. 216, ал. 5, включително разрешенията за ползване на строежите и отказите за издаването им;

7. заповеди по чл. 194, ал. 1 за осигуряване на свободен достъп в недвижимите имоти;

8. заповеди по чл. 195, ал. 5 за премахване на негодни за ползване или застрашаващи сигурността строежи;

9. заповеди по чл. 209, ал. 2 за отчуждаване на части от урегулирани поземлени имоти за разширяване на улици.

(2) Съдът може да спре административните актове по ал. 1, с изключение на тези по т. 2 и 5.

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.

## Глава двадесета.

### АДМИНИСТРАТИВЕН КОНТРОЛ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И СТРОИТЕЛСТВОТО

Чл. 220. (1) Министърът на регионалното развитие и благоустройството чрез Дирекцията за национален строителен контрол 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) Дирекцията за национален строителен контрол взема мерки за предотвратяване извършването на незаконно строителство и за премахването на последиците от него. Тя осъществява административнонаказателна дейност по този закон.

(3) Дирекцията за национален строителен контрол упражнява контрол по законосъобразността на административните актове и действия по този закон, за които не е предвиден пряк съдебен контрол.

(4) Дирекцията за национален строителен контрол проучва, обследва и регистрира аварии в строителството и решава технически спорове между участниците в строителството.

Чл. 221. (1) 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.

(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. на свободен достъп до строежите, както и до сградите и съоръженията по време на тяхното ползване по реда на чл. 194, ал. 1;

2. да изискват всички необходими за проверките документи, данни, писмени справки и обяснения от длъжностните лица в държавните и общинските администрации, от участниците в строителството, заинтересуваните централни и териториални администрации, 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) Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице:

1. спира прилагането на инвестиционни проекти, одобрени в нарушение на действащите разпоредби, когато застрашават сигурността на строежите или безопасността на гражданите;

2. спира незаконни строежи, части от тях или отделни строителни и монтажни работи и дава разрешение за продължаването им след отстраняване на нарушенията;

3. отменя незаконосъобразно издадени строителни книжа в рамките на предоставената му компетенция при условията на чл. 156;

4. забранява достъпа до незаконни строежи и разпорежда поставянето на отличителни знаци за ограничаване и недопускане на хора и механизация на строежите и по преценка поставя охрана;

5. забранява хранването на незаконни строежи с електрическа и топлинна енергия и вода;

6. забранява влагането на доставени на строежа строителни материали и изделия, които не отговарят на изискванията за безопасност и за опазване на околната среда;

7. издава заповеди за премахване на незаконни строежи в посочените от закона случаи;

8. забранява достъпа и ползването на строежи, за които не е издадено разрешение за ползване, или за обекти, които не се ползват по предназначението си, посочено в разрешението за ползване;

9. издава разрешения за ползване на строежи;

10. съгласува акредитирането и предлага отнемането на акредитация на строителни лаборатории;

11. отменя или изменя актовете на регионалните дирекции за национален строителен контрол, като се прилагат процедурите по Закона за административното производство;

12. налага предвидените в този закон санкции.

(2) Органите на Дирекцията за национален строителен контрол:

1. констатираят незаконното строителство;
2. изпълняват заповеди за спиране, за забрана на достъпа и ползването и за премахване на незаконни строежи;
3. документират и обследват аварии в строителството;
4. установяват нарушения на този закон, на подзаконовите нормативни актове по прилагането му и на действащите правила и нормативи по проектирането и строителството;
5. съхраняват заверени копия от оригинали на общите и подробните устройствени планове и контролират съхраняването и поддържането на тези планове в общините;
6. контролират изпълнението на мероприятията за възстановяване на територии с особена териториалноустройствена защита;
7. дават задължителни указания по възникнали технически спорове между участниците в строителството; това не се прилага за предписанията на проектанта, свързани с авторското му право.

(3) При привеждане в изпълнение на заповеди за спиране, за забрана на достъпа и ползването 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) Общинските администрации са длъжни да вземат своевременно мерки за констатиране на незаконното строителство.

(3) При констатиране на незаконно строителство компетентните органи на общинската администрация са длъжни най-късно в 3-дневен срок да съставят констативен акт по чл. 224, ал. 2 по образец, одобрен от министъра на регионалното развитие и благоустройството, и да го изпратят незабавно в Дирекцията за национален строителен контрол.

## Глава двадесет и първа.

## АДМИНИСТРАТИВНИ ДЕЙСТВИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С НЕЗАКОННОТО СТРОИТЕЛСТВО

Чл. 224. (1) Строеж или част от него е незаконен, когато:

1. строителните му книжа са отменени по установения ред като издадени в нарушение на предвижданията на действащите устройствени планове и правилата и нормативите по проектирането и строителството;

2. е в нарушение на изискванията за строителство в територии с особена териториално-устройствена защита;

3. се извършва без необходимите строителни книжа или при съществени отклонения от тях;

4. се извършва със строителни материали и изделия, несъответстващи на изискванията за безопасност, или в нарушение на правилата за изпълнение на строителните и монтажните работи.

(2) Изпълнението на строежите по ал. 1 се спира с мотивирана заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол или на упълномощено от него длъжностно лице въз основа на констативен акт, съставен от органите на същата дирекция или на общините.

(3) При спиране на строежа строителната площадка се запечатва и захранването с електрическа и топлинна енергия и вода се прекъсва по нареждане на началника на Дирекцията за национален строителен контрол или на упълномощено от него длъжностно лице. Наредването е задължително за доставчиците и се изпълнява незабавно.

(4) С мотивирана заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол или на упълномощено от него длъжностно лице се спират и строежи с неосигурен от инвеститора строителен надзор в случаите, когато той е задължителен.

(5) Строителството може да продължи с разрешение на органа, който го е спрял, след отстраняване на причините за спирането му и заплащане наложените глоби и дължимите такси.

Чл. 225. (1) Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи или на части от тях, когато те се извършват:

1. в нарушение на действащите устройствени планове или ако е невъзможно тяхното изменение по реда на чл. 15, ал. 3 без одобрен инвестиционен проект и без разрешение за строеж;

2. в нарушение на изискванията за строителство в територии с особена териториалноустройствена защита и е невъзможно строежите да бъдат приведени в съответствие с тези изисквания;

3. с некачествени строителни материали и изделия, несъответстващи на изискванията за сигурност на строежите или за безопасност на гражданите, както и 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.

(2) Извън случаите по ал. 1 началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощеното от него длъжностно лице издава заповед за премахване на незаконни строежи, когато към тях не могат да се приложат разпоредбите на чл. 226.

(3) При премахване на незаконни строежи в защитени територии и във вододайни зони рекултивирането на терена е за сметка на нарушителя.

(4) Ако заповедта за премахване на строеж не се изпълни доброволно, 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, по ред, установен с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството. Принудителното събаряне е за сметка на нарушителя. 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 по реда на чл. 237 от Гражданския процесуален кодекс. Когато нарушителят е неизвестен, премахването се извършва за сметка на държавния бюджет.

(5) 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 тези декларации лицата носят наказателна отговорност.

Чл. 226. (1) Незаконните строежи по смисъла на чл. 224, ал. 1 не се премахват, ако са допустими по действащ подробен устройствен план и съответстват на този закон, актовете по неговото прилагане и другите правила и нормативи по проектирането и строителството. С работен устройствен план не могат да се допускат като предпоставка за узаконяване намалени разстояния от незаконен строеж до имотни граници и заварени строежи в съседни поземлени имоти.

(2) Не подлежат на узаконяване строежи или части от строежи в защитени територии и вододайни зони, извършени без разрешение или при съществени отклонения от издадените строителни книжа, както и в нарушение на Закона за защитените територии, или в нарушение на специалните нормативни актове.

(3) Строежите по ал. 1 се узаконяват от органа, който е издал или е следвало да издаде разрешението за строеж, след представяне на необходимите документи по чл. 144. Ако органът, който следва да узакони строежа, прецени, че не са налице условия за това, той издава мотивиран отказ и уведомява Дирекцията за национален строителен контрол за прилагане на мерките по чл. 225, ал. 2.

(4) Строежите се узаконяват на името на собственика на земята, съответно - на името на лицето, на което е учредено право на строеж. Ако строежът е изграден от несобственик, отношенията между строителя и собственика се уреждат по чл. 72-74 от Закона за собствеността.

(5) За незаконно направените 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 на 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 съдебен ред.

(6) Узаконяването се извършва по писмено искане на собственика на недвижимия имот или на лицето, на което е учредено право на строеж, и се състои в одобряване на инвестиционен проект - заснемане за узаконяване, привеждане на строежа в съответствие с одобрения проект, заплащане на наложените глоби и дължимите такси и издаване на акт за узаконяване. Проектът за снемане за узаконяване съдържа най-малко архитектурна част и конструктивно становище (експертиза).

(7) Акт за узаконяване се издава и въз основа на одобрения инвестиционен проект - заснемане по чл. 145, ал. 5, като предварително се заплаща съответната такса за издаване на разрешение за строеж.

(8) Съобщаването за издадените актове за узаконяване или за отказите да се издадат такива, обжалването им по законосъобразност, както и уведомяването на регионалните дирекции за национален строителен контрол се извършват по реда на чл. 149.

(9) Органите, издали актове за узаконяване, уведомяват писмено съответните регионални дирекции за национален строителен контрол за издадените актове за узаконяване в 7-дневен срок от издаването им.

(10) За незавършените части на строежа се одобрява инвестиционен проект и се издава разрешение за строеж по общия ред.

Чл. 227. При спиране на строеж, допустим за узаконяване, органите на Дирекцията за национален строителен контрол могат да предписват изпълнението на някои строителни работи, необходими за предпазване на строежа от рушене и повреди, до извършване на действията по узаконяването му.

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) Устройствени схеми и планове от определени видове и степени и инвестиционни проекти за определени сгради и съоръжения на основното застрояване се изработват само от проектанти - физически лица, които



освен техническа правоспособност по чл. 229, ал. 1 имат и призната специална проектантска правоспособност. Условието и редът за придобиване на специалната проектантска правоспособност се определят със закон.

(2) Със закон по ал. 1 се уреждат условията и редът за оправомощаване и регистрация на лицата, упражняващи технически контрол на конструктивната част на инвестиционните проекти.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 43 от 2002 г.) Служителите от държавните и общинските администрации нямат право да изработват проекти за устройствени планове и инвестиционни проекти. Служители от състава на общинските администрации могат да изработват служебни 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 условие 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. в срок, определен с нормативен акт: не се произнесе по искане за съгласуване, одобряване, съставяне или издаване на строителни книжа, скици и

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

1. без да има право, изпълнява проучвателни и проектни 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. без да има право, осъществява дейност, включена в компетентността на лицата, упражняващи технически контрол на конструктивната част на инвестиционните проекти;

4. при упражняване на технически контрол на конструктивната част на инвестиционните проекти подписва проекти, несъобразени с този закон, актовете по неговото прилагане и другите правила и нормативи по проектирането и строителството.

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

1. не изпълни писмено нареждане на контролен орган, издадено в рамките на неговата компетентност, 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. работи на строеж и не го напусне, след като бъде предупредено писмено от контролните органи, че строителството се извършва незаконно;

4. не изпълни разпореждания на компетентните контролни органи, издадени във връзка с дейности и мероприятия по геозащита;

5. не извърши възстановителните работи и не отстрани за своя сметка нанесените повреди на чужд недвижим имот във връзка с осъществяван от него строеж в срока, определен от органите на общината или от органите на Дирекцията за национален строителен контрол.

Чл. 233. 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 50 до 200 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) 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 200 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. на собственик (инвеститор) или изпълнител на строеж, незаконен по смисъла на чл. 224, ал. 1, т. 2, 3 и 4 - в размер от 5000 до 50 000 лв.;

2. на собственик (инвеститор) или изпълнител на строеж, продължил да изпълнява строителни и монтажни работи на обект, спрян със заповед по чл. 224, ал. 2 - в размер от 10 000 до 100 000 лв.;

3. на лице, осъществяващо дейност, включена в компетентността на лицата, упражняващи строителен надзор, без да има право - в размер от 3000 до 30 000 лв.;

4. на лице, упражняващо строителен надзор, допуснало изпълнение на незаконен строеж по смисъла на чл. 224, ал. 1 - в размер от 30 000 до 150 000 лв.;

5. на доставчик на електрическа или топлинна енергия и вода, неизпълнил разпореждане по чл. 224, ал. 3 - 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) Актовете за установяване на нарушения по този закон се съставят от служители на общинските администрации и на Дирекцията за национален строителен контрол. За нарушения на разпоредбите, засягащи уредби и съоръжения с повишена опасност, и на разпоредбите по опазване на околната среда актовете се съставят от служители, определени от председателя на Държавната агенция по стандартизация и метрология, съответно от служители, определени от министъра 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. от министъра на околната среда и водите или определени от него длъжностни лица - за нарушения на разпоредбите по опазване на околната среда;

4. 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) Когато собственикът на недвижимия имот, върху който е извършен незаконен строеж, и извършителят на незаконния строеж са неизвестни, копие от констативния акт се поставя на самия строеж и на определено място в общината. Този констативен акт, ако не бъде оспорен в 14-дневен срок, е основание да се предприемат действията по чл. 225 или 226.

## 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) 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.

(3) Главният архитект на град с районно деление въз основа на решение на общинския съвет може да предостави свои функции по този закон на главните архитекти на районите и на други архитекти от общинската администрация.

§ 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 "з" 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. 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".

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 полупосоките до 45 градуса.

22. "Свързано" е застрояването, при което сградите в два или повече съседни урегулирани поземлени имоти се разполагат допрени 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 допрени 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. "Техническа инфраструктура" е система от сгради, съоръжения и линейни инженерни мрежи на транспорта, водоснабдяването и канализацията, електроснабдяването, 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. "Строежи" са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, както и техните реконструкции и преустройства.

39. "Обект" е самостоятелен строеж с определено наименование и местоположение. Реални части от строеж, които имат самостоятелно функционално предназначение, са самостоятелни обекти от съответния строеж.

40. "Строителни и монтажни" са работите, чрез които строежите се изграждат, реконструират, преустройват, поддържат или възстановяват.

41. "Етап" е част от строежа със самостоятелно функционално предназначение, за която може да бъде издадено отделно разрешение за строеж и разрешение за ползване.

42. "Груб строеж" е сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или със различна степен на изпълнени довършителни работи.

43. "Технически ръководител" е участник в строителството, който е технически правоспособно лице по смисъла на чл. 229 от закона, назначава се от строителя, ръководи строителните работи и го представлява на строежа в съответствие със сключения договор.

44. "Етаж" е част от сграда или постройка между две последователни подови конструкции.

45. "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.

46. "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.

47. "Надземен етаж" е етажът, подът на който е разположен на и над котата на средното ниво на прилежащия тротоар (на прилежащия терен към улицата).

48. "Тавански етаж" е етажът, разположен в подпокривното пространство и ограничен частично или цялостно от покривните плоскости.

49. "Средно ниво на прилежащия терен" е нивото на терена, измерено в средата на съответната ограждаща стена на сградата.

50. "Ниво цокъл" е нивото на пода на първия надземен етаж.

51. "Ниво било" е най-високата хоризонтална част на покрива на сградата.

52. "Фасада" е външна ограждаща стена на сграда, която стъпва на терена.

53. "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.

54. "Балкон" е открита използваема площ върху конзолна конструкция, издадена пред фасадата на сградата.

55. "Лоджия" е използваема площ, открита от външната си страна и включена в общия обем на сградата.

56. "Тераса" е открита използваема площ, разположена върху помещения, върху колони или върху терена.

57. "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.

58. "Абразия" е отмиване на бреговете на водни площи и реки.

## 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) До предаването на кадастралния план и свързаната с него документация от общинската администрация на Агенцията по кадастъра при условията и по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър попълването или поправката на кадастралния план се извършват от общинската администрация по досегашния ред. Попълването или поправката на кадастралния план, предаден в Агенцията по кадастъра, се извършва от нея.

(7) Действието на плановете за земеразделяне и на другите планове, свързани с възстановяване на правото на собственост върху земеделски земи и

земи и гори от горския фонд, се прекратява след влизане в сила на кадастрална карта за съответната територия.

§ 7. Сроктът 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. Сроктът 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) 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 специална 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) Лицензираните юридически лица и еднолични търговци за упражняване на независим строителен надзор до влизане в сила на този закон подлежат на прелицenziране за упражняване на строителен надзор след представяне на необходимите допълнителни документи по чл. 166, ал. 1, т. 1 и чл. 167, ал. 1 и 2 в едногодишен срок от влизане в сила на закона по чл. 230, ал. 1.

(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. Централните и териториалните администрации, специализираните контролни органи и експлоатационните дружества, отговорни за спазване на изискванията към строежите по чл. 169, ал. 1, могат да прехвърлят на физически и юридически лица по чл. 143, ал. 5 своите функции по издаване на писмени становища за подлежащите на одобряване инвестиционни проекти при условия и по ред, определени от Министерския съвет.

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

§ 16. (1) Строежи, изградени до 7 април 1987 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване. 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 незаконени 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 незаконени 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) 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. 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) 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 инвеститорът на новия строеж се определя по общия ред.

## Заклучителни 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) Министърът на здравеопазването и министърът на регионалното развитие и благоустройството одобряват санитарно-хигиенните правила и нормативи.

(3) Министърът на регионалното развитие и благоустройството и министърът на вътрешните работи одобряват противопожарните строително-технически правила и нормативи.

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

(5) Министърът на регионалното развитие и благоустройството одобрява противоземетръсните строителни правила и нормативи.

(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 подзаконовите нормативни актове, доколкото не противоречат на този закон.

§ 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".

Законът е приет от XXXVIII Народно събрание на 19 декември 2000 г. и е подпечатан с официалния печат на Народното събрание.