

## **ЗАКОН** **за устройство на територията**

(обн., ДВ, бр. 1 от 2001 г.; изм., бр. 41 и 111 от 2001 г., бр. 43 от 2002 г., изм. и доп., бр. 20 от 2003 г., бр. 65 и бр.107/2003 г., изм. ДВ бр. 36 и бр. 65/2004 г., изм. ДВ бр. 28 и изм. доп. бр. 76 и бр. 77, изм. ДВ бр. 88, изм. доп. ДВ бр. 94, бр. 95, бр. 103, изм. ДВ бр. 105/2005 г., изм. ДВ бр. 29, бр 30, бр. 34, бр. 37, бр. 76, бр. 79, бр. 82, бр. 106 и ДВ бр. 108/2006 г. ДВ бр. 41, ДВ бр. 61/2007 г., изм. доп. ДВ бр. 33, , ДВ бр. 43, ДВ бр. 54, ДВ бр. 69 и ДВ бр. 102/2008 г.)

### **Ч А С Т П Ъ Р В А**

#### **ОСНОВИ НА УСТРОЙСТВОТО НА ТЕРИТОРИЯТА**

##### **Г л а в а п ъ р в а**

##### **ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Чл. 1.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Територията на Република България е национално богатство. Нейното устройство гарантира устойчиво развитие и благоприятни условия за живеене, труд и отдих на населението.

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

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

**Чл. 3.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството ръководи осъществяването на държавната политика по устройство на територията, координира дейността на централните и териториалните органи на изпълнителна власт, на органите на местното самоуправление и местната администрация, извършва методическо ръководство и упражнява контрол върху цялостната дейност по устройство на територията.

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

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. доп. ДВ бр. 33/2008 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството по предложение на министъра на отбраната, министъра на вътрешните работи и председателя на Държавна агенция "Национална сигурност" назначава специализирани експертни съвети по устройство на териториите, които разглеждат инвестиционните проекти за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната. Министърът на отбраната, министърът на вътрешните работи и председателят на Държавна агенция "Национална сигурност" организират работата на тези съвети.

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

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

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

**Чл. 5.** (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Общинските съвети и кметовете на общините в рамките на предоставената им компетентност определят политиката и осъществяват дейности по устройство на територията на съответната община.

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

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Главният архитект ръководи, координира и контролира дейностите по устройственото планиране, проектирането и строителството на съответната територия, координира и контролира дейността на звената по ал. 6 и издава административни актове съобразно правомощията, предоставени му по този закон. Главният архитект на общината координира и контролира дейността на главните архитекти на райони.

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

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

(6) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) В структурата на общинската администрация и на администрацията на района се създават звена за изпълнение на функциите и задачите по този закон.

(7) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. доп. ДВ бр. 33/2008 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството и областните управители изпращат за съхранение в архива на общината копия от влезлите в сила актове, издадени от тях в обхвата на правомощията им по този закон, за обекти на територията на съответната община. Министърът на вътрешните работи, министърът на отбраната и председателят на Държавна агенция "Национална сигурност" предоставят информация на общините за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, по реда на Закона за защита на класифицираната информация.

**Чл. 6.** (1) Националният експертен съвет по устройство на територията и регионална политика, областните и общинските (районните) експертни съвети по устройство на територията извършват консултативна и експертна дейност.

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

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

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В състава на експертния съвет се включват и представители на специализираните контролни и съгласувателни органи, когато тяхното становище, решение или разрешение се изисква по закон.

(5) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

(6) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Специализираните експертни съвети по устройство на териториите, свързани с отбраната и сигурността на страната :

1. извършват експертиза на инвестиционните проекти;

2. приемат инвестиционни проекти;

3. (изм. доп. ДВ бр. 33/2008 г.) изпълняват други дейности, възложени от министъра на отбраната, от министъра на вътрешните работи или от председателя на Държавна агенция "Национална сигурност".

(7) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Условието и редът за работа на експертните съвети се уреждат със заповед на органа, който ги назначава.

## **Глава втора**

### **ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ТЕРИТОРИИТЕ И ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ**

**Чл. 7.** Според основното им предназначение, определено с устройствените схеми и планове, териториите в страната са: урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), земеделски територии, горски територии, защитени територии и нарушени територии за възстановяване.

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

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) в урбанизирани територии или в отделни поземлени имоти извън тях - за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции, за озеленени площи и озеленени връзки между тях и териториите за природозащита, за декоративни водни системи (каскади, плвателни канали и други), за движение и транспорт, включително за велосипедни алеи и за движение на хора с увреждания, за техническа инфраструктура, за специални обекти и други;
2. в земеделски територии - за обработваеми земи (ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други) и необработваеми земи (пасища, скатове, дерета, оврази и други);
3. в горски територии - за гори (дървопроизводителни гори, защитни гори, рекреационни гори и други) и горски земи (поляни, земи, заети от храсти, скали и други);
4. (изм. - ДВ, бр. 88 от 2005 г.) в защитени територии - за природозащита (природни резервати, национални паркове, природни забележителности, поддържани резервати, природни паркове, защитени местности, плажове, дюни, водоизточници със санитарно-охранителните им зони, водни площи, влажни зони, защитени крайбрежни ивици) и за опазване на обектите на културно-историческото наследство (археологически резервати, отделни квартали или поземлени имоти в населени места с културно-историческо, етнографско или архитектурно значение);
5. в нарушени територии - за възстановяване и рекултивация на кариери, рудници, насипища, хвостохранилища, депа за отпадъци, свлачища, срутища и други.

**Чл. 9.** (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) (1) В територии без устройствени планове предназначението на поземлените имоти до влизането в сила на плановете се определя от фактическото им използване, освен ако използването противоречи на закон.

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

(3) Промяната на предназначението на територии и поземлени имоти - обекти на културно-историческото наследство, се извършва след съгласуване с Националния институт за паметниците на културата при условията и по реда на чл. 125, ал. 5.

## **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.** (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) За осигуряване на целесъобразно устройство поземлените имоти могат да се групират в територии и устройствени зони, които се определят с общите и подробните устройствени планове и в съответствие с наредбата по чл. 13, ал. 1.

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

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

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Без промяна на предназначението в поземлените имоти по чл. 8, т. 2, 3 и 4 се допуска застрояване на обекти, чиито функции са съвместими с предназначението на имотите, при спазване на действащата нормативна уредба и въз основа на подробен устройствен план или виза за проектиране, издадена от главния архитект на общината.

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

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Специфични правила и нормативи, с които се допускат отклонения от правилата и нормативите по ал. 1, може да се създават към общите и подробните устройствени планове за територии или части от тях:

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

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

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

(3) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) 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. Министърът на регионалното развитие и благоустройството одобрява или отказва да одобри решението на Националния експертен съвет със заповед, която се обнародва в "Държавен вестник". Заповедта не подлежи на обжалване и е задължителна за общинските органи.

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. доп. ДВ бр. 33/2008 г.) Специфичните правила и нормативи, свързани с отбраната и сигурността на страната, се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството, министъра на отбраната, министъра на вътрешните работи и председателя на Държавна агенция "Национална сигурност".

(5) (Предишна ал. 4 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) С оглед поддържане на природното равновесие и допустимото натоварване на териториите застрояването върху тях се осъществява в съответствие с нормативи за необходимата земя съгласно наредбата по ал. 1.

(6) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) За територии за културно-историческа защита създаването на специфични правила и нормативи по ал. 2 е задължително. Те се приемат от Националния експертен съвет по ал. 3, в състава на който задължително се включват представители на Националния институт за паметниците на културата.

## 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) Урегулираните поземлени имоти имат задължително лице (изход) към улица, към път или по изключение към алея в парк.

(5) В урегулираните 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. Урегулираните веднъж поземлени имоти не подлежат на последващо урекулване освен в предвидените в този закон случаи.

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

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Границите на урегулирани поземлени имоти могат да се променят с план за регулация само със съгласието на собствениците им, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи.

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

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

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

(7) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Строителство в урегулирани поземлени имоти, чиито граници се променят с плана за регулация по реда на ал. 3, се разрешава след представяне на окончателен договор по ал. 3, 4 или 5.

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

(9) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Изменение на план за регулация по реда на ал. 3 се отказва със заповед на кмета на общината, когато с проекта за изменение се предвижда създаване на недопустимо по закон разположение на съществуващи сгради или на разрешени строежи.

(10) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Изменение на план за регулация по реда на ал. 3 се отказва със заповед на кмета на общината, когато с проекта за изменение се предвижда създаване на урегулирани поземлени имоти с лице и повърхност, които са под минимално установените по закон за определените с плана за застрояване на тези имоти характер и начин на застрояване.

(11) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 29 от 2006 г.) Копия от влезлите в сила изменения на подробните устройствени планове по ал. 3 се изпращат служебно от общината на Агенцията по геодезия, картография и кадастър след представяне на окончателен договор по ал. 3, 4 или 5.

**Чл. 16.** (1) (Доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) С подробен устройствен план за територии с неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план се определят необходимите площи за изграждане на обектите на социалната инфраструктура - публична собственост на озеленените площи, обединени в зелена система, и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура. За осъществяване на тези предвиждания с влизането в сила на плана собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто.

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

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

(4) В случаите по ал. 1 на всеки собственик на недвижим имот общината определя равностоен урегулиран имот (имоти), като се съобразява с местоположението на имотите в местността, но не и с точните им кадастрални граници. Когато имотът попада в различни устройствени зони, новообразуваният урегулиран имот се предоставя в зоната, в която имотът е имал преобладаващо местоположение. Урегулираните имоти са с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им, което се доказва с решение на комисията по чл. 210.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 29 от 2006 г.) 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 геодезия, картография и кадастър - 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 уллична 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) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) За случаите по ал. 2 заинтересуваните собственици подават заявление до общината, а за случаите по ал. 2, т. 2 и 3 - и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи. Идеалните части на съсобствениците в образуваните съсобствени урегулирани поземлени имоти се определят със самия договор.

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато с план за регулация по ал. 2, т. 2 и 3 се засягат поземлени имоти - държавна собственост, договорът по ал. 3 се сключва по пазарни цени от областния управител в писмена форма.

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

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

(7) (Предишна ал. 4, доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 29 от 2006 г.) Копия от влезлите в сила подробни устройствени планове се изпращат служебно от общината на Агенцията по геодезия, картография и кадастър. В случаите по ал. 2, т. 2 и 3 копия от влезлите в сила подробни устройствени планове се изпращат служебно от общината на Агенцията по геодезия, картография и кадастър след представяне на окончателен договор по ал. 3, 4 или 5.

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

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

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

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

1. в градовете - най-малко 14 м лице и 300 кв. м повърхност;
2. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) в курортните населени места и селищни образувания и в курортните зони на населените места - най-малко 16 м лице и 500 кв. м повърхност;
3. във вилните зони - най-малко 18 м лице и 600 кв. м повърхност;
4. в селата или частите от тях с преобладаващ равнинен терен - най-малко 16 м лице и 500 кв. м повърхност, а при специфични теренни и стопански условия, както и на главни улици - най-малко 14 м лице и 300 кв. м повърхност;
5. в селата или частите от тях с преобладаващ стръмен терен - най-малко 12 м лице и 250 кв. м повърхност.

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

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Определените в ал. 1 най-малки размери на урегулираните имоти за ниско застрояване (лице и повърхност) могат да бъдат намалявани най-много с една пета в зависимост от стопанските, техническите или теренните условия или във връзка с положението на заварените масивни сгради, когато това не влошава условията за целесъобразно застрояване, въз основа на заключение на общинския експертен съвет.

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

(5) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) При урегулиране на поземлени имоти в квартали за средно високо и високо жилищно застрояване, за ниско свързано застрояване в повече от два имота за застрояване със социални жилища или за друго специфично застрояване размерите на имотите се определят със самия подробен устройствен план, без да се спазват нормите по ал. 1.

(6) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При урегулиране на поземлени имоти в границите на населените места за нежилищно застрояване или за други нужди без застрояване техните размери се определят с подробен устройствен план, съобразно санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания и съответните устройствени правила и нормативи.

(7) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Очертанията на улиците, площадите и на урегулираните имоти и техните размери, както и застрояването на имотите в населени места или в техни части с историческо, археологическо, етнографско или архитектурно значение се установяват със самия подробен устройствен план, така че да се запазят историческите и архитектурните ценности, околната среда, характерният обемно-пространствен и архитектурно-художествен образ и ценната дървесна растителност.

### Раздел III

#### **Видове застрояване, параметри на застрояване**

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

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

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

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

(2) (Доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Сградите на основното застрояване могат да се застрояват свързано само на страничните имотни граници, като калканните стени се покриват напълно. Непокриване на част от заварена калканна стена може да се допусне при условия и по ред, определени с правилата и нормативите по чл. 13, когато покриването на калканната стена води до нарушаване на други нормативи за височина и разстояния и когато се налага съобразяване с други заварени специфични дадености.

(3) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) За защитени територии на културно-историческото наследство разпоредбите на ал. 2 не се прилагат.

(4) (Предишна ал. 3 - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Постройките на допълващото застрояване могат да се застрояват свързано на вътрешните имотни граници.

(5) (Предишна ал. 4 - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) 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) (Нова - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г.) Ново строителство в съществуващите жилищни комплекси се предвижда въз основа на подробен устройствен план по чл. 110, ал. 4 - план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на жилищния комплекс в обхват най-малко територията на един квартал с режим на комплексно застрояване. Проектите за планове за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на жилищния комплекс подлежат на обществено обсъждане по реда на чл. 121, ал. 1 преди внасянето им в експертните съвети по устройство на територията.

(5) (Нова - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г.) Проектите по ал. 4 не могат да надвишават показателите на плана, по който са създадени жилищните комплекси.

(6) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г., предишна ал. 4 - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)

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

(7) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2004 г., предишна ал. 5, изм. - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) При реструктуриране на квартали с комплексно застрояване се определят прилежащи площи към съществуващите сгради по правилата и нормативите, определени в наредбата по чл. 13, ал. 1, които се урегулират като поземлени имоти. Останалата незастроена част от кварталите, в т. ч. поземлените имоти, за които не може да се предвиди застрояване по правилата на ал. 6, се урегулира като озеленена площ за широко обществено ползване и се вписва в публичния регистър по чл. 63, ал. 1.

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

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

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

**Чл. 24.** (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) Височината на сградата, когато тя е разположена на линията на застрояване, се определя в абсолютни мерки от котата на средното ниво на прилежащия терен за съответната оградаща стена: до котата на пресечната линия на фасадната плоскост с покривната плоскост - при сгради със стрехи; до котата на горната повърхност на корниза - при сгради с корнизи; до котата на най-високата точка на оградащите стени - при сгради без корнизи и без стрехи.

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



превишава с повече от 4,5 м котата на корнизата, съответно на стрехата или на най-високата точка на оградящите стени.

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) Височината на сградата се приема за равна на допустимата, ако сградата е разположена в пространството, ограничено от вертикална равнина, по линията на застрояване с височина, равна на допустимата, и равнина, проведена от тази височина под ъгъл 45 градуса спрямо хоризонта. В този случай котата на билото не може да надвишава с повече от 4,5 м височината на сградата, определена при условията на ал. 1.

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

**Чл. 26.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Външната линия на застрояване към улиците от първостепенната мрежа се установява на разстояние от уличната регулационна линия, както следва:

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

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

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

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

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

(3) (Доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Плътността и интензивността на застрояване не се ограничават в ъгловите урегулирани поземлени имоти със свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии.

(4) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Разпоредбата на ал. 3 не се прилага, когато урегулираният поземлен имот има лице към две улици, едната от които е задънена.

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

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

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

**Чл. 30.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 41 от 2001 г.) В жилищните зони със свързано застрояване дълбочината на жилищните сгради на основното застрояване над първия надземен етаж е най-много 16 м.

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

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

#### Раздел IV

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

**Чл. 31.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При ниско жилищно застрояване нормативите за разстоянията на сградите на основното застрояване са:

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

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При средно и високо жилищно застрояване нормативите за разстоянията на сградите на основното застрояване са:

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

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Нормативите за разстояния по ал. 1 и 2 може да не се прилагат, когато вътрешни граници на урегулиран имот са разположени към река. В тези случаи линиите на застрояване към реката се определят при спазване на санитарно-хигиенните, противопожарните и геозащитните изисквания, както и на другите правила и нормативи за устройство на територията.

(4) (Предишна ал. 3 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Разстоянията между две жилищни сгради през страничната граница на съседни урегулирани поземлени имоти е сборът от изискващите разстояния на всяка от сградите до границата между имотите.

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

**Чл. 32.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през улицата е по-голямо или равно на височината на жилищните сгради.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) 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) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) При определяне на разстоянието между сградите по ал. 1 и 2 височината на сградата откъм по-благоприятната посока се намалява с височината на първия и следващите нежилищни етажи на засенчената сграда.

**Чл. 33.** (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В урегулиран поземлен имот за жилищно застрояване с повече от една сграда, както и при комплексно застрояване в жилищни и курортни комплекси разстоянието между сградите на основното застрояване се определя с наредбата по чл. 13, ал. 1.

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

**Чл. 35.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Разстоянията между жилищни и нежилищни сгради в съседни урегулирани поземлени имоти се определят съобразно нормативите за разстояния между жилищни сгради. В този случай дълбочината на застрояване на нежилищната сграда се определя по реда на чл. 31, ал. 5.

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

## Раздел V

### Отклонения от правилата и нормативите за застрояване

**Чл. 36.** (1) За запазване на заварени годни сгради се допуска в работните устройствени планове фактическото разположение на заварените сгради да не отговаря на изискващите се разстояния, ако сградите са масивни и имат трайност най-малко още 25 години или са обекти на културно-историческото наследство по смисъла на Закона за паметниците на

културата и музеите. В тези случаи изискващото се разстояние между заварените сгради и предвидените с плана сгради в съседните урегулирани поземлени имоти може да бъде намалено най-много с една трета, като линиите на застрояване се установят в съответствие с разположението на заварената сграда.

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

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

(4) По предложение на общинския съвет с разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството могат да се допускат и по-големи отклонения от установените в ал. 1, 2 и 3 за квартали и улици с предимно застроени урегулирани поземлени имоти (50 на сто и повече) в централните части на градовете.

(5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Разрешението по ал. 4 се издава в двумесечен срок от постъпване на искането.

## Раздел VI

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

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

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

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

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

(2) Обекти за стопански и обслужващи дейности в новоизграждаща се жилищна сграда се предвиждат в подземния, в полуподземния и в първия етаж, ако са осигурени самостоятелни входове към тях и са съобразени със санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В съществуваща жилищна сграда с режим на етажна собственост се допуска преустройство и промяна на предназначението на жилищно помещение или на самостоятелно жилище в кабинет за здравни нужди, за офис или за ателие за индивидуална творческа дейност, свързани с достъп на външни лица в сградата, ако обектите се намират на първия или на полуподземния етаж, преустройството им е съобразено със санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания и въз основа на изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици на жилища - непосредствени съседи на обектите. По изключение може да се допусне разполагане на посочените обекти и на други надземни етажи само въз основа на решение на общото събрание на собствениците на жилища, взето по установения ред, и с изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици на жилища - непосредствени съседи на обекта.

(4) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Съществуващо жилищно помещение или самостоятелно жилище на първия етаж на жилищна сграда може да се преустрои с промяна на предназначението му за магазин или за други обслужващи дейности, извън тези по ал. 3, при спазване на санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания и ако се осигури самостоятелен вход извън входа и общите помещения на жилищните етажи. В тези случаи се изисква решение на общото събрание на собствениците, взето по установения ред, и изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици на жилища - непосредствени съседи на обекта.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Помещения и обекти за нежилищни нужди, изградени в заварена жилищна сграда, могат да се преустройват и да променят предназначението си по общия ред, без да се изисква съгласието на собствениците в етажната собственост, в случай че не се допуска наднормено шумово и друго замърсяване.

(6) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Не се изисква съгласието на собствениците в етажната собственост при възстановяване жилищното предназначение на вече преустроени самостоятелни помещения и обекти за нежилищни нужди, изградени в заварена жилищна сграда.

(7) (Предишна ал. 6, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Към проектите за преустройства по ал. 3 - 5 задължително се представя мотивирано становище на инженер-конструктор с пълна проектантска правоспособност, доказващо, че не се увеличават натоварванията, не се засягат конструктивни елементи и не се намаляват носимоспособността, устойчивостта и дълготрайността на конструкцията на сградата, а когато се налагат изменения в конструкцията или се увеличават натоварванията, се представя и конструктивна част към проекта.

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

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

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В случаите по ал. 2 промяната на подробния устройствен план се нанася служебно въз основа на заповед на кмета на общината, без да се провежда процедура по изменение на подробния устройствен план.

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Не се изисква съгласие на заинтересуваните собственици и не се провежда процедура по изменение на подробния устройствен план, в случай че нежилищна сграда в жилищна, курортна или вилна зона се преустройва в жилищна, като промяната се отразява по реда на ал. 3.

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

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

## Раздел VII

### Допълващо застрояване, огради (Изм. на загл., ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

**Чл. 41.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Допълващото застрояване в урегулирани поземлени имоти се състои от спомагателни, обслужващи, стопански и второстепенни постройки към сградите на основното застрояване и се разрешава в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план.

(2) Когато допълващо застрояване не е предвидено с действащия подробен устройствен план, то се допуска от главния архитект на общината с виза за проучване и проектиране по

чл. 140, ако постройките се застрояват свободно или допрени до сгради на основното застрояване в урегулирания поземлен имот или свързано с постройки на допълващо застрояване само между два урегулирани поземлени имота. Допуснатото застрояване се отразява служебно в действащия подробен устройствен план.

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

**Чл. 42.** (1) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Постройките на допълващото застрояване се разполагат свободно или допрени до основното застрояване в урегулирания поземлен имот или свързано с допълващо застрояване в съседен имот.

(2) (Предишна ал. 1, изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Постройки на допълващото застрояване, с изключение на гаражи, работилници и обекти за търговия и услуги, не могат да се разполагат на уличната регулационна линия или между нея и сградите на основното застрояване. Постройки на допълващото застрояване могат да се изграждат на вътрешната граница на урегулирания поземлен имот, ако калканните им стени покриват калканни стени на заварени или новопредвидени постройки в съседния урегулиран поземлен имот или плътни огради.

(3) (Предишна ал. 2, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При свободно разполагане постройките на допълващото застрояване са с височина до 3,6 м и на разстояние от вътрешните граници на урегулирания поземлен имот най-малко 3 м, а когато са с височина до 2,5 м, са най-малко на 1,5 м от южната, югозападната и югоизточната граница към съседния урегулиран поземлен имот при отклонение от южната посока до 45 градуса.

(4) (Предишна ал. 3, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Свободно разположените полуподземни постройки с превишение до 1,2 м над прилежащия терен се допускат на разстояние не по-малко от 1,5 м от вътрешната граница на урегулирания поземлен имот.

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

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

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

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

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В градовете и във вилните зони постройки на допълващо застрояване за отглеждане на домашни животни могат да се изграждат по изключение само съобразно единен за зоната режим на ползване и застрояване, приет от съответния общински съвет.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Стопанските постройки на допълващо застрояване за отглеждане на домашни животни се изграждат с височина до 5,5 м над прилежащия терен и до 8,5 м до най-високата част на покрива. В рамките на тези височини се допуска обособяването на второ ниво за складови нужди.

**Чл. 45.** (Изм. - ДВ, бр. 41 от 2001 г., изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Стопанските постройки на допълващо застрояване не могат да се разполагат на калканна стена на жилищна сграда в съседен урегулиран поземлен имот.

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

(2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Второстепенните постройки на допълващото застрояване са с височина до 2,5 м над прилежащия терен и до 3 м до най-високата част на покрива. Когато постройките се разполагат на вътрешната граница на урегулирания поземлен имот, най-високата част на покрива при калканната стена може да има височина до 3,6 м.

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

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

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

(2) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Кметът на общината по предложение на общинския експертен съвет определя общите изисквания към оградите (вид, форма, височина, материали и други) съобразно видовете устройствени зони и територии, оформянето на първостепенната улична мрежа и другите публични пространства, теренните особености, предназначението на поземлените имоти и в съответствие с правилата и нормативите към действащите подробни устройствени планове.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Оградите към съседните урегулирани поземлени имоти се разполагат с равни части в двата имота. Когато оградата е плътна с височина над 0,6 м, тя се допуска въз основа на изрично писмено съгласие на собствениците на засегнатите имоти и ако разстоянието от оградата до жилище в първия етаж на сграда в съседния урегулиран поземлен имот е по-голямо или равно на височината на плътната част на оградата. Допустимо е оградата да се разположи и изцяло в имота на възложителя.

(4) (Нова - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) При липса на съгласие на собственик на засегнат имот строителството на плътна ограда между съседни имоти с височина на плътната част над 0,6 м се допуска при спазване на изискванията на ал. 3, изречение второ, като оградата се разполага изцяло в имота на възложителя.

(5) (Предишна ал. 4 - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) 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.

(6) (Нова - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) При денивелация на терена между съседни урегулирани поземлени имоти над 1,5 м височината на плътната част на оградата е до 0,6 м спрямо котата на по-високия прилежащ терен.

(7) (Предишна ал. 5 - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) Към улицата височината на плътната част на оградата трябва да бъде до 0,6 м.

(8) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., предишна ал. 7 - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) Извън границите на урбанизираните територии и в неурегулираните части на населените места се допуска поземлените имоти да се оградят само с леки огради, съобразени с изискванията по ал. 2.

(9) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., предишна ал. 6, изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Строителството на огради в случаите по ал. 3 и 4, както и в отклонение от изискванията по ал. 2, 5 и 7, се разрешава за обекти на културно-историческото наследство, а в останалите случаи - съобразно предназначението на урегулирания поземлен имот и с оглед осигуряването на архитектурно единство, от главния архитект на общината въз основа на индивидуален архитектурен проект.

## **Раздел VIII** **Временни строежи**

**Чл. 49.** (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Собствениците на поземлени имоти, за които с подробните устройствени планове е предвидено изграждане на обекти - публична собственост на държавата и общините, имат право да изградят временни строежи, ако държавата или общината:

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

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

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Освен в случаите по ал. 1 временни строежи могат да се разрешават по реда на този раздел в поземлени имоти, за които е установен нов начин или

характер на застрояване или е наложена строителна забрана, с изключение на свлачищни райони.

(3) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Строежите по ал. 1 се разрешават при условие, че не се предвижда новото строителство или другите мероприятия да започнат през следващата една година. Отчуждаването на временни строежи се извършва при условията и по реда на Закона за държавната собственост и на Закона за общинската собственост.

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

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

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

б) (изм. - ДВ, бр. 41 от 2001 г.) преустройство на таванско помещение, вместо пристрояване по буква "а", като се изгради надзид до 1,5 м и се направят капандури, независимо от етажността на сградата;

в) (изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) ателие или обект с обслужващо предназначение при спазване на ограниченията по буква "а", за застроена площ и височина;

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

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

е) (доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) ограда, съобразена с изискванията по чл. 48, ал. 2;

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

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

б) (отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

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

**Чл. 51.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Временните строежи по чл. 50 се разрешават само еднократно в един поземлен имот въз основа на виза за проектиране с указан начин на застрояване, издадена от главния архитект на общината, и строителни книжа, издадени по общия ред. В случаите по чл. 50, т. 1 може да се допусне намаляване на нормативно установените разстояния до имотните граници със съгласието на заинтересуваните лица, изразено в заявление до кмета на общината с нотариално заверени подписи.

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

(3) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Незастроени поземлени имоти, попадащи в територии, за които с общи или с подробни устройствени планове е предвидено, но не е реализирано предназначението по чл. 61, ал. 2 или друго специфично предназначение по чл. 61, ал. 3, могат да се използват до реализиране на предвижданията на плана само за изграждане или поставяне на открити обекти за спортни дейности и площадки за игра по реда на чл. 55.

**Чл. 52.** (1) 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.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Заварени сгради в поземлени имоти по чл. 49 могат при спазване на изискванията на този закон да се преустройват вътрешно, да се променя предназначението им и да се ремонтират, без да се изменя външното им очертание, в хоризонтално и вертикално отношение и без да се правят нови или да се укрепят съществено носещите конструкции.

**Чл. 53а.** (Нов - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Заварените строежи, невключени в режима на застрояване на урегулирания поземлен имот, се премахват от възложителя най-късно до завършване на разрешените строежи. Ако възложителят не изпълни това, строежът не се въвежда в експлоатация, а завареният строеж се премахва за сметка на възложителя въз основа на заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол или на упълномощено от него длъжностно лице по реда на наредбата по чл. 225, ал. 4.

**Чл. 54.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Временни строежи могат да се правят и за нужди, свързани с организация и механизация на строителството, с разрешение на органа, който издава разрешението за строеж. Временните строежи се премахват при завършване на строителството. Ако възложителят не изпълни това, строежът не се въвежда в експлоатация и временните строежи се премахват за негова сметка въз основа на заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол или на упълномощено от него длъжностно лице по реда на наредбата по чл. 225, ал. 4.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Ако строителството не започне в срока, до който разрешението за строеж е в сила, временните строежи се премахват по реда на ал. 1.

(3) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Временни строежи се разрешават и за нужди, свързани с осъществяване на мероприятия по възстановяване и рекултивация на нарушени територии, от органа, който е издал разрешението за строеж.

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

(6) (Нова - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г.) Временни строежи се разрешават и в случаите, когато по силата на специален закон е предоставено разрешение за търсене или проучване или концесия за добив на подземни богатства само ако са свързани с осъществяване на тези дейности. Параметрите на застрояване се определят със специализиран подробен устройствен план. След изтичане на срока на действие на разрешението за търсене или проучване или на концесията за добив временните строежи се премахват по реда на ал. 1.

**Чл. 55.** (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) До реализирането на подробния устройствен план незастроени поземлени имоти могат да се използват за временни открити паркинги, пазари за сергийна търговия, открити обекти за спортни дейности и площадки за игра и други подобни открити обекти въз основа на разрешение за строеж, съответно разрешение за поставяне, при условия и по ред, определени с наредба на общинския съвет.

## Раздел IX

### Преместваеми обекти и елементи на градското обзавеждане

**Чл. 56.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г., доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Върху поземлени имоти могат да се поставят преместваеми увеселителни обекти и 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).

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

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., отм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.)

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) В недвижими имоти - паметници на културата, разрешение за поставяне на обекти по ал. 1 се издава въз основа на схема след съгласуване с Националния институт за паметниците на културата при условията и по реда на чл. 125, ал. 5.

(5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В чужди поземлени имоти разрешение за поставяне на обекти по ал. 1 се издава въз основа на изрично писмено съгласие от собственика на поземления имот или писмен договор за наем на заетата от преместваемия обект площ.

(6) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Условията и редът за устройството, безопасността и техническите изисквания към съоръженията, поставяни в увеселителни обекти, се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и



благоустройството, министъра на вътрешните работи и председателя на Държавната агенция за младежта и спорта.

**Чл. 57.** (1) (Предишен текст на чл. 57 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Върху недвижими имоти могат да се поставят рекламни, информационни и монументално-декоративни елементи въз основа на разрешение за поставяне, издадено по ред, установен с наредба на общинския съвет по чл. 56, ал. 2.

(2) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., отм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.)

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В чужди поземлени имоти и сгради разрешението за поставяне на обекти по ал. 1 се издава въз основа на изрично писмено съгласие от собственика на поземления имот или на сградата, или въз основа на писмен договор за наем на заетата от съоръжението по ал. 1 площ.

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Върху сгради - етажна собственост, разрешението за поставяне на обекти по ал. 1 се издава въз основа на изрично писмено съгласие на етажните собственици или писмен договор за наем с етажните собственици на заетата от съоръжението по ал. 1 площ. Съгласието и договърът за наем се оформят по реда на правилника по чл. 49, ал. 1 от Закона за собствеността.

(5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2004 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Върху недвижими имоти - паметници на културата в техните граници и охранителни зони, разрешение за поставяне по ал. 1 се издава след съгласуване с Националния институт за паметниците на културата при условията и по реда на чл. 125, ал. 5.

**Чл. 57а.** (Нов - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) (1) Обектите по чл. 56, ал. 1 и чл. 57, ал. 1 се премахват, когато:

1. са поставени без разрешение или в противоречие с издаденото разрешение;
2. са поставени в чужд имот без правно основание или правното основание за издаване на разрешението за поставяне е отпаднало;
3. не отговарят на правилата и нормативите за устройство на територията;
4. (изм. - ДВ, бр. 76 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) не отговарят на изискванията по чл. 169, ал. 1, т. 1, 2, 3, 4, 5 и ал. 3, т. 1;
5. представляват реклама, забранена със закон;
6. срокът на разрешението за поставяне е изтекъл;
7. не отговарят на други изисквания, определени с наредбата по чл. 56, ал. 2.

(2) Обстоятелствата по ал. 1 се установяват с констативен акт, съставен от служителите по чл. 223, ал. 2 в 7-дневен срок от констатиране на нарушението. Констативният акт се връчва на собствениците на обектите по ал. 1, които могат да направят възражения в тридневен срок от връчването му.

(3) В 7-дневен срок от връчването на констативния акт по ал. 2 кметът на общината издава заповед за премахване на обекта.

(4) Когато собственикът на обект по ал. 1, поставен в чужд имот, е неизвестен, констативният акт се връчва на собственика на имота. В този случай със заповедта по ал. 3 кметът на общината задължава собственика на имота да го премахне за своя сметка.

(5) Когато собственикът на обект по ал. 1, поставен в имот - общинска собственост, е неизвестен, констативният акт и заповедта за премахване се поставят на видно място върху обекта в присъствието на двама свидетели и на определените за това места в сградата на общината, района или кметството.

(6) В заповедта по ал. 3 кметът на общината определя срок за премахване на обекта и разпорежда на дружествата, доставчици на вода и енергия, да прекратят доставките до определения за премахване обект.

(7) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) При неспазване на срока за премахване, определен в заповедта по ал. 3, обектът се премахва принудително по ред, определен с наредбата по чл. 56, ал. 2.

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

## **Раздел X**

### **Застрояване в неурегулирани територии**

**Чл. 58.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В неурегулирани малки населени места и в части от тях застрояване се допуска въз основа на скица-копие от кадастрална карта (кадастрален план) или ситуационна скица, съставена от проектанта, които трябва да съдържат и данни за наличните сгради и съоръжения в съседните имоти, както и необходимите коти. Строителството се разрешава по установения ред при съобразяване с нормите на наредбата по чл. 13, ал. 1. Оградите се строят по съществуващи имотни граници, без да се дава строителна линия за тях.

**Чл. 59.** (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Извън границите на урбанизираните територии застрояване се допуска при спазване на предвижданията на действащ общ устройствен план за територията на общината или за част от нея, ако такъв е разработен, и въз основа на действащ план за застрояване за поземлен имот или за група поземлени имоти или парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура, след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон.  
(2) (Изм. - ДВ, бр. 41 от 2001 г.) Без промяна на предназначението на земята застрояване в поземлени имоти по ал. 1 се допуска при условията на чл. 12, ал. 3.

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

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

## Раздел XI

### Устройство на озеленени и залесени площи

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

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Основа на зелената система са озеленените площи, за широко обществено ползване, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от национално или общинско значение - паркове, градини, улично озеленяване.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Допълващи зелената система са озеленените площи за ограничено обществено ползване в имотите за жилищни, вилни, обществени, производствени, курортни и спортни сгради и комплекси, както и озеленените площи с друго специфично предназначение - гробищни паркове, ботанически градини, дендрариуми, зоопаркове, защитни насаждения.

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) Озеленените площи по ал. 2 и площите със специфично предназначение по ал. 3 - собственост на държавата и общините, са публична собственост.

**Чл. 62.** (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Зелените системи и озеленените площи се устройват в съответствие с одобрените общи и подробни устройствени планове на урбанизираните територии и подробни устройствени планове за парковете и градините, като се спазват правилата и нормативите в наредбата по чл. 13, ал. 1.

(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.

(5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) Когато в терените, определени за озеленени площи - публична собственост, попадат поземлени имоти - частна собственост, те се отчуждават по предвидения в закона ред.

(6) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2004 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Не се отчуждават имотите по ал. 5, когато подробните устройствени планове за паркове и градини предвиждат изграждане или разполагане на обекти по ал. 7, т. 3 - 6.

(7) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2004 г., доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) С подробните устройствени планове за паркове и градини в озеленените площи - публична собственост и в поземлените имоти - частна собственост, без промяна на предназначението им, може да се предвижда само застрояване, необходимо за:

1. (доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, обслужващи озеленените площи;
2. поддържане на зелената система;
3. (изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) открити обекти за спортни или културни дейности;

4. (нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) площадки за игра;

5. (нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) преместваеми обекти по чл. 56, които не могат да заемат повече от 10 на сто от площта на имота;

6. (нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) монументално-декоративни, информационни и рекламни елементи по чл. 57;

7. (нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) мемориални места и обекти.

(8) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2004 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) За мемориалните места и обекти със статут на единични или групови недвижими паметници на културата и за строежите в техните граници и охранителни зони се прилагат изискванията на Закона за паметниците на културата и музеите.

(9) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) Подробните устройствени планове за паркове и градини се приемат с решение на общинския съвет, независимо от техния териториален обхват. Задължителен елемент на тези планове представлява план-схема за разполагане на преместваеми обекти и рекламни съоръжения, която се одобрява по реда, предвиден за одобряване на подробния устройствен план за парка или градината.

(10) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Общинският съвет приема наредба за изграждане и опазване на зелената система на територията на общината.

(11) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Условието и редът за устройството и безопасността на площадките за игра се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството, министъра на вътрешните работи и председателя на Държавната агенция за закрила на детето.

**Чл. 62а.** (Нов - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) (1) Не може да се променя предназначението на съществуващите озеленени площи или на части от тях в урбанизираните територии, реализирани съгласно предвижданията на устройствените планове.

(2) Не може да се променя предназначението на територии и поземлени имоти, предвидени в общите или в подробните устройствени планове на урбанизираните територии за озеленени площи, които не са реализирани, освен на части от тях за изграждане на елементи на техническата инфраструктура или на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната.

(3) Промяната на предназначението на територии и поземлени имоти по ал. 2 се разрешава след обществено обсъждане, проведено по реда на чл. 121, ал. 1, от:

1. Министерския съвет по предложение на областния управител - за държавните имоти;
2. общинския съвет с решение, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците - в останалите случаи.

(4) Алинеи 2 и 3 не се прилагат при промяна на предназначението на имоти и части от тях, предвидени в подробните устройствени планове за озеленени площи, които не са реализирани в населените места с население до 10 000 жители. В тези случаи промяната на предназначението се извършва по реда на глава седма, раздел IV.

(5) Освен в случаите по ал. 2 предназначението на територии и поземлени имоти, предвидени в общите или подробните устройствени планове на урбанизираните територии

за озеленени площи, които не са реализирани, може да се променя с нов общ или подробен устройствен план на цялото населено място или селищно образувание, ако със схемите или план-схемите на зелената система се доказва, че са спазени нормативите за озеленени площи.

**Чл. 63.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) Кметът на общината организира съставянето и актуализирането на публичен регистър на озеленените площи, на дълготрайните декоративни дървета и на дърветата с историческо значение в общината. Достъпът до информацията, вписана в регистъра, се осъществява при условията и по реда на Закона за достъп до обществена информация.

(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) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Вековни или забележителни дървета се обявяват за защитени и се вписват в регистъра по чл. 113, ал. 1 от Закона за биологичното разнообразие. Обявените за защитени дървета се вписват и в регистъра по ал. 1.

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Проектите за подробни устройствени планове задължително се придружават от справка за картотекираната растителност и геодезическо заснемане, заверени от общинските органи по озеленяване.

(5) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) В 5-годишен срок от завършване и приемане на строителството общинските органи по озеленяване извършват проверки по изпълнението на задълженията на собствениците (възложителите), свързани с озеленяване и компенсаторно залесяване.

## Глава четвърта МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ НА ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА

### Раздел I

#### Общи изисквания към елементите на техническата инфраструктура

**Чл. 64.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Елементи на техническата инфраструктура са:

1. транспортната техническа инфраструктура и съоръженията към нея (мостове, тунели, надлези, подлези, прелези и др.);
2. преносните (довеждащите и отвеждащите) проводни (мрежи) и съоръженията към тях в неурегулирана територия;
3. преносните (довеждащите и отвеждащите) проводни (мрежи) и съоръженията към тях в урегулирана територия;
4. разпределителните проводни и разпределителните устройства и съоръженията към тях (трансформаторни постове, електрически подстанции, пречиствателни станции за питейни и отпадъчни води, понижителни и разпределителни станции и др.), включително присъединителните проводни към сградните инсталации и общите средства за измерване.

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

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

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

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

**Чл. 66.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Недвижимите имоти се свързват задължително с изградените мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура въз основа на издадени строителни книжа. Изисквания, които не са посочени от експлоатационните дружества при сключването на договора за присъединяване, не са основания за отказване на свързването.

**Чл. 67.** (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Подземни и надземни общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура се проектират и изграждат в общински и държавни поземлени имоти. Когато това е невъзможно, мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура се изграждат в поземлени имоти - собственост на физически и юридически лица, по реда на чл. 199 или 205.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В поземлените имоти, които се намират върху или в близост до подземни комуникационни или други мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, се предвижда такова застрояване, което да не влияе неблагоприятно върху конструкциите на техническата инфраструктура, както и да не навлиза в сервитутните ивици за експлоатация и ремонт на тази инфраструктура. В случай на невъзможно постигане на целесъобразно застрояване или когато сервитутните ивици заемат повече от 1/3 от площта на урегулиран поземлен имот, с подробния устройствен план имотът се предвижда за съответната мрежа, като отчуждаването се извършва за сметка на съответния собственик на мрежата или съоръжението при спазване изискванията на чл. 206.

**Чл. 68.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В инвестиционните проекти на сгради и съоръжения на техническата инфраструктура се предвиждат и необходимите мероприятия за благоустрояване на урегулирания поземлен имот, в който се намират с оглед на функционалното предназначение и правилната експлоатация на сградите и обектите.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Не се съгласуват и не се одобряват инвестиционни проекти, в които не са предвидени необходимите:

1. мероприятия за благоустрояване и озеленяване на урегулирани поземлени имоти за сгради и съоръжения на техническата инфраструктура;
2. мероприятия за благоустрояване (възстановяване на прилежащия терен за мрежи на техническата инфраструктура) в урегулирани територии, включително озеленяване, което е нарушено с предвижданото строителство;
3. проекти за възстановяване на прилежащия терен за мрежи на техническата инфраструктура в неурегулирани територии;
4. проекти за крайпътно озеленяване към проектите за транспортната инфраструктура и републиканските пътища, включително извън границите на урегулираната територия.

**Чл. 69.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При изграждане и реструктуриране на промишлени и курортни зони и селищни образувания благоустройствените мероприятия, включително озеленяването, задължително се извършват от собствениците за тяхна сметка в рамките на урегулирания поземлен имот. Проводите и съоръженията на техническата инфраструктура могат да се изграждат за сметка на собствениците при условия и по ред, определени с наредба на общинския съвет.

## Раздел II

### Улични мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура

**Чл. 70.** (1) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Проводите на техническата инфраструктура и съоръженията на транспортната инфраструктура, свързани с движението на превозни средства и пешеходци, се проектират и изграждат като улични мрежи и съоръжения.

(2) (Предишен текст на чл. 70 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Местоположението на подземните и надземните улични мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура се определя с общите и подробните устройствени планове при спазване на съответните технически правила и нормативи.

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При наличие на съществуващи проводите или съоръжения - публична държавна или публична общинска собственост, които по технически причини е невъзможно да бъдат изместени, се допуска те да бъдат запазени чрез съответното им отреждане с подробен устройствен план.

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава наредба за правилата и нормите за разполагане на проводите и съоръженията на техническата инфраструктура (включително за електронни съобщителни мрежи).

**Чл. 71.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Кметът на общината или упълномощеното от него длъжностно лице осигурява необходимата съгласуваност при полагане и изграждане на отделните подземни улични мрежи и съоръжения и координират подземното с надземното улично строителство.

**Чл. 72.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Работите, свързани с разкопаване на улични и тротоарни настилки и вътрешно-квартални пространства, се извършват въз основа на разрешение за строеж. За започването на строежа възложителят уведомява съответната общинска администрация след съгласуване с органите по безопасността на движението.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При повреди на подземните мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, които трябва да бъдат отстранени незабавно, възложителят или експлоатационното дружество може да започне работите веднага, като уведоми за това съответната общинска администрация.

**Чл. 73.** (1) (Предишен текст на чл. 73, изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 107 от 2003 г.) Когато във връзка със строителството е необходимо да се измени положението или устройството на изградени улични подземни и надземни мрежи и съоръжения, съответните работи се извършват от възложителя на новото строителство за негова сметка след одобряване на необходимите проекти, съгласувани с експлоатационните дружества, чиито мрежи и съоръжения са засегнати, и след издаване на разрешение за строеж. В случаите на предвидени за изместване в подробните устройствени планове и специализираните схеми към тях проводи и съоръжения средствата за новото строителство са за сметка на възложителя.

(2) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При неприложена улична регулация при необходимост строителството на нови или реконструкцията на съществуващи проводи за съответната територия, с изключение на преносни проводи, може да се допусне като временно захранване по съществуващо положение на терена с нотариално заверена декларация на възложителя (или на съответното експлоатационно дружество) за доброволно изместване за негова сметка при бъдещата реализация на подробния устройствен план. В тези случаи се прилагат разпоредбите на чл. 192.

**Чл. 74.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Строителят на улични мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура е длъжен:

1. преди започване на строителството да вземе необходимите мерки за осигуряване на безопасността, като направи ограждения и прелези, постави предупредителни знаци, указания за отбиване на движението и други;
2. да вземе необходимите мерки за запазване от повреди и разместване на заварени подземни и надземни мрежи и съоръжения, геодезически знаци, зелени площи, декоративни дървета и други;
3. (доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) да уведоми общинската администрация за откритите по време на изпълнението подземни и надземни мрежи и съоръжения, необозначени в съответните специализирани карти и регистри; такива мрежи и съоръжения се закриват само след като се заснемат по установения ред;
4. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) да уведоми незабавно общинската администрация и най-близкия исторически музей при разкриване на археологически находки;
5. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2006 г.) да уведоми незабавно органите по пожарна безопасност и защита на населението и по безопасност на движението за началото и срока на строителството по съответните улици, които се разкопават;
6. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2006 г.) да уведоми незабавно съответните служби и експлоатационни дружества за евентуални повреди на мрежи и съоръжения, произлезли при работата, а ако се отнася за повреди на водопроводи, топлопроводи или газопроводи - да уведоми незабавно и хигиенно-епидемиологичните и органите по пожарна безопасност и защита на населението;
7. (доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) да уведоми най-малко три дни по-рано общинската администрация, както и службите и експлоатационните дружества, които стопанисват и експлоатират мрежите и съоръженията, за предстоящото засипване на новоизградени или преустроени подземни мрежи и съоръжения. Засипването се разрешава съгласно ал. 2;
8. да извърши за своя сметка необходими възстановителни работи в срокове, определени от общинската администрация;

9. да отстрани нанесените повреди, констатирани от общинската администрация и отразени в констативен протокол, в срокове, определени от общинската администрация.
- (2) Общинската администрация разрешава мрежите и съоръженията да се засипят, след като провери, че определената линия на застрояване и другите условия и изисквания по изпълнението на строителството са спазени, мрежите и съоръженията са заснети и нанесени в съответните специализирани карти и регистри по чл. 115, ал. 4. За резултатите от проверката се съставя протокол.
- (3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) След завършването на строежа се изготвя и заверява ексекутивна документация по реда на чл. 175. Възложителят предава незабавно по един екземпляр от документацията на общината и на съответните експлоатационни дружества.

### Раздел III

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

- Чл. 75.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2002 г.) Елементите на транспортната техническа инфраструктура се изграждат въз основа на предвижданията на специализираните устройствени схеми, общите и подробните устройствени планове, обвързано със структурата на територията.
- (2) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Обектите по ал. 1 се изграждат по общия ред на този закон.
- (3) (Предишна ал. 2, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Транспортната техническа инфраструктура следва да осигурява най-добри условия за удобен, безопасен и икономичен транспорт на пътници и товари и за достъпност на лица с увреждания, при опазване на околната среда.
- (4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 88 от 2005 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава наредби за нормите за планиране и проектиране на елементите на транспортната техническа инфраструктура. Нормите за планиране и проектиране на елементите на железопътната инфраструктура се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на транспорта.
- Чл. 76.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Проектирането и изграждането на автомагистрала и пътища първи и втори клас от републиканската пътна мрежа през територията на населените места се допуска по изключение, когато едновременно са налице следните условия:
1. много тежки теренни и други специфични условия;
  2. доказана технико-икономическа целесъобразност;
  3. съвместимост с устройствените планове на населеното място;
  4. положително решение по оценката за въздействието върху околната среда.
- (2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато пътищата от републиканската пътна мрежа се проектират и изграждат през територията на населените места, те се оразмеряват като елементи на първостепенната улична мрежа при съблюдаване на изискванията за опазване на селищната среда от вредни въздействия.
- Чл. 77.** (1) (Предишен текст на чл. 77 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Уличната мрежа в населените места и селищните образувания съобразно функционалното ѝ предназначение се разделя на:
1. първостепенна улична мрежа: I клас - скоростни градски магистрали; II клас - градски магистрали; III клас - районни артерии; IV клас - главни улици;
  2. второстепенна улична мрежа: V клас - събирателни улици; VI клас - обслужващи улици.
- (2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Първостепенната улична мрежа се определя с общ устройствен план, а при липса на такъв - с подробен устройствен план. Класът на първостепенната и второстепенната улична мрежа се определя с подробния устройствен план.
- Чл. 78.** Железопътни гари, пристанища и летища се изграждат съобразно предвижданията на устройствените планове и се свързват задължително с първостепенната улична мрежа, с линиите на масовия обществен пътнически транспорт, съответно с железопътната и пътна мрежа.
- Чл. 79.** Устройствовите планове следва да осигуряват обществени паркинги, условия за провеждане на пешеходното движение чрез изграждане на тротоари, пешеходни алеи,

пасажи, улици и зони, както и на велосипедното движение - чрез велосипедни алеи, провеждани самостоятелно или в напречния профил на улицата.

**Чл. 80.** (1) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Широчината на обслужващите улици в населените места се определя с подробния устройствен план и в зависимост от необходимостта от изграждане на инфраструктура, гарантираща нормалното функциониране на територията.

(2) (Предишна ал. 1, доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) За малки населени места и вилни зони широчината на обслужващите улици между регулационните линии, предвидени без тротоари, е най-малко 6 м в населените места и курортите и 5 м - във вилните зони. В тези случаи минималната широчина на пътното платно е 4,50 м, съответно - 4 м.

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Не се допускат улици без тротоари в населени места с население над 30 000 жители.

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

(5) (Предишна ал. 3 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Широчината на тротоарите в населените места, в курортните и вилните зони е:

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

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

(6) (Предишна ал. 4, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Разпоредбите на ал. 2, 3, 4 и 5 не се прилагат в населени места или в части от тях с историческо, археологическо, етнографско или архитектурно значение, както и в населени места или части от тях с много тежки теренни и други специфични условия или предназначени за застрояване със социални жилища.

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

(2) (Доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Разпоредбите на ал. 1 не се прилагат за улици в населени места или в части от тях с историческо, археологическо, етнографско или архитектурно значение, както и за улици в населени места или части от тях с много тежки теренни и други специфични условия или предназначени за застрояване със социални жилища.

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

(4) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

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

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Линиите на релсовия транспорт, тунелите и другите съоръжения под улиците, площадите и кварталните пространства в населените места се проектират по начин, който осигурява в най-голяма степен запазването на заварени сгради и съоръжения, както и налични подземни мрежи и съоръжения.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато при прокарване на линии и тунели се налага да се засегнат вече изградени подземни мрежи и съоръжения, те се реконструират съгласно одобрени проекти за тяхното изместване от възложителя за негова сметка.

(4) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

#### Раздел IV

##### Водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения

**Чл. 83.** (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Водопроводните и канализационните мрежи и съоръжения се изграждат по одобрени проекти в съответствие с общите и подробните устройствени планове и съответните специализирани схеми към тях и с плановете за вертикално планиране.



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

(3) (Предишна ал. 2 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) По изключение в населени места и селищни образувания без планове за вертикално планиране могат да се изградят водопроводи и частични канализации съобразно заварения релеф на терена на улиците и площадите и като се съблюдават изискванията за бъдещото вертикално планиране.

**Чл. 84.** (1) (Предишен текст на чл. 84 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Собственикът на общите водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения е длъжен да включи към тях водопроводните и канализационните инсталации на всички недвижими имоти в териториалния обхват на мрежите и съоръженията.

(2) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Присъединяването на недвижимите имоти и потребителите на вода към водопроводните и канализационните мрежи се извършва при спазване на разпоредбите на този закон и със сключване на писмен договор за присъединяване между потребителя и експлоатационното дружество.

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Условието, техническите изисквания и редът за присъединяване на недвижимите имоти и потребителите към водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения и за сключването на договорите за присъединяване се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

**Чл. 85.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2006 г., в сила от 11.08.2006 г.) Водите на територията на една община могат да се ползват за задоволяване на питейно-битови нужди и на други общини, когато са осигурени необходимите количества питейно-битова вода за нуждите на общината и не се нарушават целите за опазване на околната среда, определени в Закона за водите.

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

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

**Чл. 87.** (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 65 от 2006 г., в сила от 11.08.2006 г.) В населени места и селищни образувания със зони за ниско застрояване или в части от тях без канализация битовите отпадъчни води се заустват в индивидуални съоръжения за отвеждане и пречистване на водите (водоплътни изгребни ями), които отговарят на техническите и санитарно-хигиенните изисквания.

(2) При липса на канализация или когато поради наклон на терена канализацията не е в състояние да отвежда повърхностните води, собствениците са длъжни да осигуряват свободното протичане на тези води през поземлените имоти до съответните улични съоръжения (канализационни шахти, канавки и други).

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

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

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

## **Раздел V**

### **Енергоснабдителни мрежи и съоръжения**

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В застроени квартали при липса на друга техническа възможност трансформаторни постове могат да се изграждат и в жилищни сгради със съгласието на собствениците с нотариална заверка на подписите им при ефективна шумо- и виброизолация и защита срещу електрически и магнитни полета съгласно установените норми.

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

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

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

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

## **Раздел VI**

### **Електронни съобщителни мрежи и съоръжения**

**(Изм. на загл., ДВ, бр. 41/2001 г., ДВ бр. 41/2007 г.)**

**Чл. 93.** (1) (Предишен текст на чл. 93, доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) В урегулирани територии подземните електронни съобщителни 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.

(2) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) В неурегулирани територии електронни съобщителни мрежи се изграждат въз основа на план по чл. 110, ал. 1, т. 5.

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) При наличие на подробен устройствен план за територия, в която не е прокарана улична мрежа, електронната съобщителна мрежа се изгражда в съответствие с предвижданията за улична регулация и с разпоредбите на чл. 210 за сметка на собственика на мрежата.

**Чл. 94.** (Изм. - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) В проектите на сгради се предвиждат електронни съобщителни инсталации и съоръжения, които се изграждат едновременно със сградата и другите вътрешни инсталации.

### **Раздел VII** **Мониторинг и геозащита на свлачищните райони** **(Изм., ДВ, бр. 65 от 2003 г.)**

**Чл. 95.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Дейностите по регистрирането и мониторинга на свлачищните райони на територията на Република България като превантивни мерки за предотвратяване на аварии и щети се осъществяват от Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

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

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

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

**Чл. 96.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Мерките за ограничаване на свлачищата, ерозионните и абразионните процеси и за предотвратяване на аварии и щети се осъществяват от Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

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

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

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

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

### **Раздел VIII** **Съоръжения и инсталации за третиране на отпадъци**

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

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

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

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

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

(3) Осигуряването на терените, изграждането на съоръженията и инсталациите и третирането на производствените отпадъци, включително на опасните отпадъци, се извършват при условията и по реда на Закона за ограничаване на вредното въздействие на отпадъците върху околната среда.

**Раздел IX**  
**Газоснабдяване**  
**(Нов раздел, ДВ, бр. 65 от 2003 г.)**

**Чл. 98а.** (Нов - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Газоснабдяването на урбанизирани територии се осъществява чрез изграждане на газоразпределителна мрежа съгласно одобрени по общия ред проекти в съответствие с предвижданията на общите и подробните устройствени планове и специализираните план-схеми към тях. При липса на общи и подробни устройствени планове за малки населени места и селищни образувания проектите за газификация се изработват на базата на специализирана план-схема, одобрена по реда на чл. 128.

**Чл. 98б.** (Нов - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Уличните газоразпределителни мрежи, техните елементи и прилежащите им съоръжения се изграждат от и за сметка на юридическото лице, получило разрешение за изграждане на такъв вид енергиен обект, по реда на Закона за енергетиката и енергийната ефективност.

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

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

Ч А С Т В Т О Р А

УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ НА ТЕРИТОРИЯТА. ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ И  
РАЗРЕШАВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО

Г л а в а п е т а

**УСТРОЙСТВЕНИ СХЕМИ**

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

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

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

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

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

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

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) изискванията към устройството на териториите в съответствие с Националната устройствена схема и стратегиите за регионално развитие;
2. общата структура на територията на района, общото предназначение на териториите по чл. 7 и общите изисквания към използването, опазването и устройството им;
3. разположението и бъдещото развитие на обектите, мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура с национално и регионално значение;

4. развитието на мрежата от населени места в района и центрoвете с национално и регионално значение;
5. мерките за опазване и подобряване на околната среда, за предотвратяване или намаляване на вредни въздействия върху околната среда и здравето на населението.
- (3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В зависимост от конкретните задачи на районната устройствена схема, залегнали в заданието за проектиране, могат да се изработват специализирани районни устройствени схеми по ал. 2, т. 3, 4 и 5.

**Чл. 102.** (1) 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.

## Г л а в а ш е с т а

### 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 устройствоните схеми и планове от по-горна степен, ако има такива, и представлява по отношение на тях по-пълна, по-подробна и конкретна разработка.
- (5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Подробен устройствен план на населено място и на землището му може да се създава и когато няма общ устройствен план на населеното място. В случаите, когато плановете за регулация и режим на застрояване обхващат цялото населено място, те изпълняват и ролята на общ устройствен план на населеното място.
- (6) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При изработване на общи и подробни устройствени планове се извършват инженерно-геоложки и хидрогеоложки проучвания за общата устойчивост на територията и пригодността ѝ за строителство.

#### Раздел II

#### Общи устройствени планове

**Чл. 104.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Общите устройствени планове са основа за цялостно устройство на териториите на общините, на части от тях или на отделни населени места с техните землища. Предвижданията на общите устройствени планове, с които се определят общата структура и преобладаващото предназначение на териториите, видът и предназначението на техническата инфраструктура и опазването на околната среда и обектите на културно-историческото наследство, са задължителни при изготвянето на подробните устройствени планове.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Неразделна част от общия устройствен план са правилата и нормативите за неговото прилагане, които се изработват в съответствие с наредбата по чл. 13, ал. 1 и се одобряват едновременно с плана.

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

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

1. община, като обхващат всички населени места в общината и техните землища;
2. част от община и обхващат група съседни землища с техните населени места;
3. населено място - град, заедно с неговото землище; територията - предмет на общия устройствен план, може да не съвпада със землището на града;
4. селищно образувание с национално значение съгласно Закона за административно-териториалното устройство на Република България.

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

1. (доп. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) 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; териториите за културно-историческа защита; нарушените територии за възстановяване и териториите със специално, с друго или със смесено предназначение;
2. общият режим на устройство на всяка от териториите по т. 1 със съответните правила и нормативи;
3. разположението на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на територията на общината и връзките им с териториите на съседните общини и с инфраструктурни мрежи, съоръжения и обекти от национално значение;
4. териториите с публична държавна и с публична общинска собственост и режимът на тяхното устройство;
5. териториите с вероятно разпространение на предвидими природни бедствия и необходимите превантивни мерки и начин на устройство и защита;
6. териториите за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия и естетическо оформяне.

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

1. общата структура на територията, предмет на плана - жилищни територии; производствено-складови територии; територии за паркове и градини; територии за спорт и забавления; територии за обществено обслужване; територии с обекти на културно-историческо наследство; територии за курортно-туристическо и вилно строителство; територии за мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура; земеделски територии; горски територии; територии за природозащита; нарушени територии за възстановяване; територии със специално, с друго или със смесено предназначение;
2. общият режим на устройство на всяка от териториите по т. 1 със съответните правила и нормативи;
3. териториите с публична държавна и с публична общинска собственост и режимът на тяхното устройство;
4. изискванията към естетико-композиционното изграждане на територията;
5. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) изискванията за устройство на достъпна за цялото население среда, включително за хората с увреждания.

### Раздел III

#### Подробни устройствени планове

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

(2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 41 от 2007 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Подробният устройствен план се придружава от планове за вертикално планиране, планове-схеми за комуникационно-транспортната мрежа, за водоснабдяване, канализация, електрификация, от планове за паркоустройство и благоустройство, геоложки проучвания, газоснабдяване, топлоснабдяване, далекосъобщения и други, които се одобряват едновременно с подробния устройствен план като неразделна част от него. С

планове за регулация се определят напречните профили на улиците с предвиденото озеленяване и сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, ако има такива извън уличната регулация. С план-схемите за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура се определят видът и техническите размери на мрежите и съоръженията в обем, достатъчен за издаване на виза по чл. 140.

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

(4) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Неразделна част от подробните устройствени планове, с изключение на комплексните проекти за инвестиционна инициатива по чл. 150, са правилата и нормативите за тяхното прилагане, които се изработват в съответствие с наредбата по чл. 13, ал. 1 и се одобряват едновременно с плановете.

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

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

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

1. населени места с техните землища, както и на структурни части от населени места с непосредствено прилежащите им части от землищата;
2. населени места и селищни образувания или на части от тях, обхващащи част от квартал, един или повече квартали;
3. землища или на части от землища.

(2) Подробните устройствени планове могат да се разработват и само за един поземлен имот или за група поземлени имоти.

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

1. план за регулация и застрояване - ПРЗ (план за регулация на улици и поземлени имоти и за режим на застрояване);
2. план за регулация - ПР (план за регулация на улици и поземлени имоти без режим на застрояване); планът за регулация може да бъде план за улична регулация - ПУР (план за регулация само на улици и на поземлени имоти за обекти на публичната собственост);
3. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) план за застрояване - ПЗ;
4. работен устройствен план - РУП (план за застрояване и силуетно оформяне);
5. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) парцеларни планове за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Според устройствените цели и задачи и в зависимост от конкретната необходимост при устройството на определена територия може да се изработва и прилага един от плановете по ал. 1.

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

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

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

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

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

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

2. поземлените имоти за застрояване и поземлените имоти без застрояване с техния режим;
  3. кварталите и поземлените имоти за предимно жилищно застрояване с пределно допустими плътност и интензивност на застрояване, височина и начин на застрояване, линии на застрояване;
  4. кварталите и поземлените имоти за производствени и складови дейности, за селскостопанско производство и животновъдство, режимът на тяхното устройство и 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. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) уличната мрежа и алеите;
  10. мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура с техните сервитутни ивици, както и обектите, свързани с опазването на околната среда;
  11. кварталите и поземлените имоти със смесено, специално или друго предназначение.
- (3) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)
- (4) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) С подробните устройствени планове се създават и условия за устройство на средата и техническата инфраструктура с цел достъпност и ползване от лица с увреждания, съобразно изискванията на наредбата по чл. 107, т. 5.
- Чл. 113.** (1) Работният устройствен план се съставя за ограничена част от територията (отделен урегулиран поземлен имот или група урегулирани поземлени имоти) и се изработва въз основа на действащ подробен устройствен план по чл. 110, ал. 1, т. 1, 2 и 3 или едновременно с него. С работен устройствен план не може да се променят характерът и начинът на застрояване, предвидени с действащия подробен устройствен план.
- (2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Работен устройствен план се съставя по искане на възложителя за конкретизиране на действащия подробен устройствен план само при условията на чл. 36 или при свързано застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота.
- (3) С работния устройствен план могат да се допускат и изменения на границите на урегулираните поземлени имоти при спазване на условията по чл. 17.
- (4) Работният устройствен план определя точно:
1. разположението и очертанието на сградите в план, както и минималните разстояния между тях и до имотните граници - съобразно допустимите за съответната устройствена зона плътност и интензивност на застрояване;
  2. необходимите силуети, изясняващи: максималните височини на сградите и билата им в абсолютни коти; броя на етажите; формата и наклона на покривите и архитектурната връзка между сградите с оглед на правилното архитектурно-пространствено оформяне.
- (5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) По искане на възложителя проектът за изменение на подробния устройствен план може да се изработи, събщи, одобри и да влезе в сила едновременно с проекта за работен устройствен план.
- Чл. 114.** (1) (Предишен текст на чл. 114 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Конкретното разположение на строежите и начинът на застрояване на поземлените имоти, урегулирани с плановете по този раздел, се определят:
1. с работен устройствен план, когато изработването му е задължително;
  2. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) с виза за проектиране по чл. 140 - при свободно застрояване и при свързано застрояване в два съседни урегулирани поземлени имота.
- (2) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Разположението на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура се определя с инвестиционния проект.

## Г л а в а с е д м а

### СЪЗДАВАНЕ, ОДОБРЯВАНЕ И ИЗМЕНЕНИЕ НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ СХЕМИ И ПЛАНОВЕ



## Раздел I

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

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

(2) Данните за местоположението, границите, размерите, трайното предназначение и начина на трайно ползване на поземлените имоти и сградите, данните за държавните граници, границите на административно-териториалните и териториалните единици и границите на територии, обхващащи имоти с еднакво трайно предназначение, както и данните за собствеността и ограничените вещни права, се извличат от кадастъра и имотния регистър.

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

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

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

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

**Чл. 116.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 29 от 2006 г.) Юридическите и физическите лица, които осъществяват строителни работи, засягащи съдържанието на кадастралните планове, са длъжни незабавно след завършване на работите да предоставят на общинската администрация пълни и точни данни - схеми, скици, планове, чертежи и документи за собственост за извършеното ново строителство или преустройство. В случаите, когато се засяга съдържанието на кадастрален план, предаден на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, или на одобрена кадастрална карта, данните се предоставят на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2006 г., в сила от 11.08.2006 г.) 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 водоземните 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 одобрят 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) Устройствовите схеми се изработват със средства от държавния бюджет и със средства на общините.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 37 от 2006 г., в сила от 01.07.2006 г.)

Проучването и проектирането на устройствени схеми се възлага по реда на Закона за обществените поръчки.

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

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

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)

Заданието по ал. 1 за защитени територии на културно-историческото наследство се съгласува с Националния институт за паметниците на културата, при условията и по реда на чл. 125, ал. 5.

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

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

**Чл. 121.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) Проектите за устройствени схеми подлежат на обществено обсъждане преди внасянето им в експертните съвети по устройство на територията. Възложителят на устройствената схема оповестява мястото, датата и часа на общественото обсъждане в един национален всекидневник и поне в една местна медия. На общественото обсъждане се води писмен протокол, който се прилага към документацията за експертния съвет. В градовете с районно деление обществени обсъждания се организират задължително във всички райони.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)

Съгласуването на проектите за устройствени схеми със заинтересуваните централни и териториални администрации, а при необходимост - и със специализираните контролни органи и експлоатационните дружества, се извършва от възложителя и се изразява с техни писмени становища в едномесечен срок от постъпване на искането за съгласуване и чрез участие на определени от тях представители в заседанието на експертния съвет по устройство на територията. Отказите за съгласуване трябва да бъдат мотивирани. Ако не е представено писмено становище и на заседанието на експертния съвет не присъства представител на заинтересуваната централна или териториална администрация или в 14-дневен срок след заседанието не бъде подписан протоколът на съвета, счита се, че проектът е съгласуван.

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

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

(5) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Проектите за устройствени схеми, обхващащи територията на една област, се разглеждат от областния експертен съвет, а всички

останали схеми - от Националния експертен съвет в двумесечен срок от внасянето им в съответния експертен съвет.

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

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

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

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

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

### Раздел III

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

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

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

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

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) Изработването на устройствени планове, които обхващат територии, попадащи в повече от една община, или предвиждат изграждане на обекти с регионално значение, се възлага или разрешава от областния управител, а изработването на устройствени планове, които обхващат територии, попадащи в повече от една област, или предвиждат изграждане на обекти с национално значение, както и за селищни образувания с национално значение се възлага или разрешава от министъра на регионалното развитие и благоустройството съгласувано с органите по ал. 1 - 3.

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

**Чл. 125.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 29 от 2006 г.) Проектите за устройствените планове се изработват въз основа на задание, включващо при необходимост опорен план, както и на допълнителна информация, свързана с устройството на съответната територия, осигурена от общините, Агенцията по геодезия, картография и кадастър, централните и териториалните администрации и дружества, които изработват специализирани карти, регистри и информационни системи.

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

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

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

загубили правно действие. Промяна в предвидено застрояване, за което има действащо разрешение за строеж, е допустима само със съгласие на възложителя на строежа.

(5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)

Заданието по ал. 1 за защитени територии на културно-историческото наследство се съгласува с Националния институт за паметниците на културата с писмено становище в едномесечен срок от внасянето му, а в случаите, когато се засягат единични или групови паметници на културата от световно или национално значение, техните граници или охранителни зони - в двумесечен срок. В случай на непроизнасяне в този срок се смята, че заданието се съгласува без забележки.

(6) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 77 от 2005 г.) Заданието по ал. 1 се внася в Министерството на околната среда и водите или в съответната регионална инспекция по околната среда и водите за преценяване на необходимостта от екологична оценка по ред, определен с наредбата по чл. 90 от Закона за опазване на околната среда. Екологичната оценка е част от устройствения план.

**Чл. 126.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 43 от 2002 г., изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 37 от 2006 г., в сила от 01.07.2006 г.) Проучването и проектирането на устройствени планове, както и изборът на устройствена концепция за тях, се възлагат по реда на Закона за обществените поръчки.

(2) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., отм. - ДВ, бр. 37 от 2006 г., в сила от 01.07.2006 г.)

(3) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

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

1. предварителен проект;
2. окончателен проект.

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

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

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

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

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

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

(4) (Отм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)

(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) (Изм. - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г.) Специфичните правила и нормативи за устройството и застрояването на територията на Столичната община се определят с отделен закон.

(8) (Нова - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г.) Нов общ устройствен план на Столичната община, както и изменения в действащия общ устройствен план се приемат от Министерския съвет по реда на този закон при спазване на правилата и нормативите за устройство и застрояване, определени със Закона за устройството и застрояването на Столичната община.

(9) (Предишна ал. 8 - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г.) Кметът на общината представя за приемане от общинския съвет ежегоден доклад за изпълнението на общия устройствен план на общината, съответно на населеното място или селищното образувание, и прави предложения за изменение на плана, ако такова се налага.

(10) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 103 от 2005 г., предишна ал. 9 - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г.) Общ устройствен план за селищни образувания с национално значение се одобрява със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството след съгласуване с общинския съвет, която се обнародва в "Държавен вестник". Заповедта е окончателна и не подлежи на обжалване.

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

(2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Изработеният проект за подробен устройствен план се съобщава от общината на заинтересуваните лица с обявление, обнародвано в "Държавен вестник". Обявлението се разгласява по реда на ал. 1. По този ред се съобщават и проектите за подробни устройствени планове за обектите на техническата инфраструктура извън границите на населените места и селищните образувания. По преценка на главния архитект на общината проектът за подробен устройствен план може да се разгледа от общинския експертен съвет преди съобщаването с оглед привеждането му в съответствие с нормативните изисквания.

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

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

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

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

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

(8) (Отм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)

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

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

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

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

(13) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Когато заинтересовани лица по смисъла на чл. 131 са само лицата, по чиято инициатива се създава или изменя подробен устройствен план, проектът на плана или на изменението му се одобрява от компетентния орган, без да се обявяват по реда на ал. 2 и 3.

**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.

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) Подробният устройствен план с обхват повече от една община се одобрява със заповед на областния управител, а подробният устройствен план с обхват повече от една област и за селищни образувания от национално значение, както и подробният устройствен план, предвиждащ изграждане на обект от национално значение се одобрява със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството след съгласуване с общинския съвет. Заповедите се изпращат в 14-дневен срок за обнародване в "Държавен вестник".

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

**Чл. 130.** (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Заповедта за одобряване на подробен устройствен план по чл. 128, ал. 3 се съобщава на заинтересуваните лица при условията и по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

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

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

1. имотите - предмет на самия план;
2. съседните имоти, когато са включени в свързано застрояване;
3. съседните имоти, включително имотите през улица, когато се допускат намалени разстояния;
4. съседните имоти, когато се променя предназначението на имота - предмет на плана;
5. имотите, които попадат в определените с нормативен акт хигиенно-защитни зони, изискващи се за предвиденото по плана застрояване.

**Чл. 132.** (1) (Предишен текст на чл. 132 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Решенията и заповедите за одобряване на устройствените планове по този закон влизат в сила:

1. от датата на одобряването, когато не подлежат на обжалване;
2. след изтичането на срока за обжалване, ако не са били обжалвани;
3. от датата на потвърждаването им от компетентния съд, чието решение е окончателно.

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

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

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

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

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

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

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

(7) (Нова - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г.) В процеса на изработване на нов общ устройствен план или на изменение на действащ общ устройствен план, след разглеждането на проекта от общинския експертен съвет по устройство на територията, може да се допуска създаване на нови и изменение на действащи подробни устройствени планове в случаите, когато:

1. проектът на новия подробен устройствен план отговаря на предвижданията на проекта за изменение или на проекта за нов общ устройствен план;
2. проектът за изменение на действащия подробен устройствен план отговаря на предвижданията на проекта за изменение или на проекта за нов общ устройствен план.

(8) (Нова - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г.) В случаите по ал. 7 със заповед на кмета на общината се допуска изработване на проект за нов подробен устройствен план или на проект за изменение на подробния устройствен план.

#### **Раздел IV**

##### **Условия и ред за изменение на устройствените планове**

**Чл. 134.** (1) Влезлите в сила общи устройствени планове могат да се изменят, когато:

1. настъпят съществени промени в общественно-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът;
2. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) възникнат нови държавни или общински нужди за обекти - собственост на държавата, на общините или на експлоатационните дружества;
3. (нова - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г.) възникнат инвестиционни инициативи, които ще се реализират със средства, осигурени по международни договори или от държавния бюджет, както и от инвеститори, сертифицирани по реда на Закона за насърчване на инвестициите;
4. (нова - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г.) отпадне необходимостта от изграждане на сгради, мрежи и съоръжения за специални нужди на отбраната и сигурността на страната;
5. (нова - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г.) се констатира явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана;
6. (нова - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г., отм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)
7. (нова - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г., отм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)
8. (нова - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г., отм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)

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

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) в съответния срок по чл. 208 не е започнала процедурата за отчуждаване;
2. кадастралният план или кадастралната карта съдържа съществени непълноти или грешки, които налагат изменение на действащия подробен устройствен план; в този случай изменение на подробния устройствен план се допуска, след като се допълни, съответно поправи, кадастралният план със заповед на кмета на общината или се допълни, съответно поправи, кадастралната карта по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър;
3. планът не осигурява възможност за целесъобразно застрояване по действащите устройствени правила и нормативи вследствие на установени геоложки и хидрогеоложки условия и за запазване на разкрити археологически, исторически и културни ценности;
4. планът съдържа явна фактическа грешка, която има значение за неговите предвиждания;
5. планът е одобрен при съществени закононарушения; на това основание не могат да се изменят планове, за които има влязло в сила решение на съд или когато планът е приложен;

6. има съгласие на всички пряко заинтересувани собственици;
7. има предложение на съда по дела за делба на урегулирани поземлени имоти;
8. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., отм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)
- (3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато изменението на подробния устройствен план налага и изменение на действащ общ устройствен план, първо се изменя общият устройствен план. Органът, който одобрява общия устройствен план, може да допусне едновременно изработване, съобщаване и одобряване на двата устройствени плана.
- (4) (Предишна ал. 3, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Влезли в сила подробни устройствени планове не могат да се изменят с цел:
1. узаконяване на незаконно изградени строежи;
  2. промяна на предназначението на терени, определени с подробните устройствени планове за озеленени площи, освен в случаите по ал. 2, т. 1 и по чл. 62а, ал. 2 - 5.
- (5) (Предишна ал. 4 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Подробните устройствени планове, приети от Националния експертен съвет, не могат да се изменят за период до пет години от влизането им в сила. Изключение се допуска въз основа на заключение на експертния съвет на общината и със съгласие на министъра на регионалното развитие и благоустройството.
- (6) (Предишна ал. 5, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато при прилагане на действащи подробни устройствени планове се променят само разположението и конфигурацията на предвидените сгради, в т.ч. при пристрояване и надстрояване на съществуващи сгради, без да се променят начинът и характерът на застрояването и правилата и нормативите за съответната устройствена зона, не е необходимо да се изменят тези планове. В тези случаи конкретното застрояване се определя с виза по чл. 140.
- Чл. 135.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Лицата по чл. 131 могат да правят искания за изменение на устройствените планове с писмено заявление до кмета на общината, а в случаите по чл. 124, ал. 4 - съответно до областния управител или до министъра на регионалното развитие и благоустройството.
- (2) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Когато искането е за изменение на подробен устройствен план, към заявлението се прилага скица с предложение за изменението му.
- (3) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Компетентният орган по ал. 1 в 14-дневен срок от постъпване на заявлението допуска с мотивирано предписание или отказва да се изработи проект за изменение на плана.
- (4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Заповедите по ал. 3 се издават въз основа на становище на:
1. главния архитект на общината - когато актът се издава от кмета на общината;
  2. кмета на общината - когато актът се издава от областния управител;
  3. кмета на общината и на областния управител - когато актът се издава от министъра на регионалното развитие и благоустройството.
- (5) (Предишна ал. 4, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) При наличие на някое от основанията по чл. 134, ал. 1 и 2 компетентният орган по ал. 1 може да нареди служебно с мотивирано предписание да се изработи проект за изменение на действащ устройствен план.
- (6) (Предишна ал. 5, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Мотивираните предписания по ал. 3 и 5, с които се допуска да се изработи проект за изменение на плана спират прилагането на действащите устройствени планове в частите, за които се отнасят.
- Чл. 136.** (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Проектите за изменения на устройствените планове на основанията по чл. 134, ал. 1 и 2 се изработват, съгласуват, обявяват, одобряват и влизат в сила при условията и по реда на раздел III от глава седма.
- (2) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) За проектите за изменение на устройствените планове на основание чл. 134, ал. 2 в обхват до три квартала не се прилагат изискванията за съгласуване по чл. 121, ал. 2, с изключение на случаите по чл. 134, ал. 2, т. 5 и 6, когато се засягат имоти - недвижими паметници на културата..



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

(4) (Предишна ал. 3 - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 29 от 2006 г.) Копия от влезлите в сила изменения на подробни устройствени планове, с които се променят границите на поземлените имоти, се изпращат на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

## Глава осма

### ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ И РАЗРЕШАВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО

#### Раздел I

#### Инвестиционно проучване и проектиране

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

1. първа категория :

а) автомагистрала и пътища I и II клас от републиканската пътна мрежа, железопътни линии, пристанища и летища за обществено ползване, метрополитени и съоръженията към тях;

б) (изм. - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) преносни проводни (мрежи) на техническата инфраструктура и съоръженията към тях в областта на водоснабдяването, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването и други дейности;

в) строежи, необходими за предпазване и защита на населението и възстановяване на районите от бедствия и аварии;

г) строежи, криещи опасност от взрив, от значително вредно въздействие върху околната среда или от разпространение на отровни или вредни вещества;

д) хидротехнически съоръжения, криещи опасност от наводнения, в т.ч. язовири с обем над 50 млн. куб.м или с височина на язовирната стена над 80 м;

е) строежи, при които не се допуска прекъсване на технологичния процес;

ж) съоръжения за геозащита и брегоукрепване по реките и морския бряг;

з) електрически централи и топлоцентрали с мощност над 100 мегавата;

и) производствени предприятия с капацитет над 500 работни места и съоръжения към тях;

к) металургични и химически предприятия, мини, рудници, кариери, в т.ч. и ликвидацията им, както и строежи, свързани с отстраняване на екологични щети в района на въздействието им;

л) други строежи с национално значение, определени с акт на Министерския съвет;

м) (нова - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) недвижими паметници на културата с категория "световно значение" и "национално значение";

н) (предишна б. "м" - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) реконструкции, преустройства, основни ремонти и смяна предназначението на строежите от тази категория;

2. втора категория:

а) пътища III клас от републиканската пътна мрежа, първостепенна улична мрежа I и II клас и съоръженията към тях;

б) (изм. - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) разпределителни проводни, съоръжения и устройства към тях в областта на водоснабдяването, канализацията, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването и други дейности;

в) хидротехнически съоръжения, в т.ч. язовири с обем от 30 до 50 млн. куб. м или с височина на язовирната стена от 50 до 80 м;

г) съоръжения и инсталации за третиране на отпадъци;

д) сгради и съоръжения за обществено обслужване с капацитет над 1000 места за посетители;

е) производствени сгради с капацитет от 200 до 500 работни места и съоръженията към тях;

ж) електрически централи и топлоцентрали с мощност от 25 до 100 мегавата;

з) (нова - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) недвижими паметници на културата с категория "местно значение";

и) (предишна б. "з" - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) реконструкции, преустройства, основни ремонти и смяна предназначението на строежите от тази категория;

3. трета категория:

а) общински пътища, улици от първостепенната улична мрежа III и IV клас и съоръженията към тях;

б) (изм. - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) елементи на техническата инфраструктура, хидротехнически, хидромелиоративни и други мрежи, съоръжения и инсталации, непопадащи в горните категории;

в) жилищни и смесени сгради с високо застрояване; сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ над 5000 кв. м или с капацитет от 200 до 1000 места за посетители;

г) производствени сгради с капацитет от 100 до 200 работни места и съоръженията към тях;

д) електрически централи и топлоцентрали с мощност до 25 мегавата;

е) паркове и градини с площ над 1 хектар;

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

з) (нова - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) електронни съобщителни мрежи и съоръжения, изградени от магистрален тип на национално ниво;

4. четвърта категория:

а) частни пътища, улици от второстепенната улична мрежа V и VI клас и съоръженията към тях;

б) жилищни и смесени сгради със средно застрояване; сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ от 1000 до 5000 кв. м или с капацитет от 100 до 200 места за посетители;

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

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

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

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

ж) (нова - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) електронни съобщителни мрежи и съоръжения, изградени в урбанизирани територии с високо и средно застрояване;

5. пета категория:

а) жилищни и смесени сгради с ниско застрояване, вилни сгради, сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ до 1000 кв. м или с капацитет до 100 места за посетители;

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

в) строежи от допълващото застрояване, извън тези по шеста категория;

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

д) (нова - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) електронни съобщителни мрежи и съоръжения, изградени в урбанизирани територии с ниско застрояване;

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

(2) Номенклатурата на видовете строежи по отделните категории се определя с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(3) Строежите се изпълняват в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план и съгласувани и одобрени инвестиционни проекти при условията и по реда на този закон.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 37 от 2006 г., в сила от 01.07.2006 г.) Изработването на инвестиционни проекти се възлага по реда на Закона за обществените поръчки.

(5) (Отм. - ДВ, бр. 37 от 2006 г., в сила от 01.07.2006 г.)

**Чл. 138.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Възложителят може да възлага предварителни (прединвестиционни) и обемно-устройствени проучвания за определяне разположението на

обекта, доказване на нормативната допустимост, целесъобразността на инвестиционната идея, както и за съставяне на задание за изработване на инвестиционен проект.

**Чл. 139.** (1) Инвестиционните проекти могат да се изработват в следните фази:

1. идеен проект;
  2. технически проект;
  3. работен проект (работни чертежи и детайли).
- (2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Възложителят преценява кои фази или части от инвестиционни проекти да договори в съответствие със спецификата на обекта за успешно изпълнение на инвестиционното намерение.
- (3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Всички части (графични и текстови) на инвестиционните проекти се подписват от проектанта, от лицето, извършило оценката за съответствие, от възложителя и от инженер-конструктор с пълна проектантска правоспособност за част "Конструктивна", когато оценката за съответствие не е извършена от консултант.
- (4) (Доп. - ДВ, бр. 20 от 2003 г., отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)
- (5) Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава наредба за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти.

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

(2) Визата за проектиране представлява копие (извадка) от действащ подробен устройствен план с обхват поземления имот и съседните му поземлени имоти, с означени налични сгради и постройки в него и в съседните имоти и с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояване и други изисквания, ако има такива, както и допустимите отклонения по чл. 36.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2004 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) За строежите по чл. 12, ал. 3, чл. 41, ал. 2, чл. 50, 51, 58, 59, чл. 133, ал. 6 и чл. 134, ал. 6, както и за обекти - недвижими паметници на културата издаването на виза е задължително.

(4) В населени места и части от тях с действащ регулационен план, определени за ниско жилищно застрояване, инвестиционното проектиране може да започне въз основа на виза, в която се указват изискванията за застрояване съобразно действащите нормативи, ако не се променя характерът на застрояване и само при свободно и свързано застрояване между два имота. За разрешаване на строителството не се изисква одобряване на план за застрояване.

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

(6) (изм. доп. ДВ бр. 33/2008 г.) Визата за проектиране на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се издава от министъра на отбраната, от министъра на вътрешните работи или от председателя на Държавна агенция "Национална сигурност" в 7-дневен срок от постъпване на заявлението.

## Раздел II

### Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти

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

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

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

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Идейните инвестиционни проекти за специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се подлагат на експертиза от специализирания експертен съвет по чл. 3, ал. 3.

(5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. доп. ДВ бр. 33/2008 г.) Идейните инвестиционни проекти за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се съгласуват с министъра на отбраната, съответно с министъра на вътрешните работи или с

председателя на Държавна агенция "Национална сигурност", след разглеждане на проекта от специализирания експертен съвет по чл. 3, ал. 3.

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

(7) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Идеият инвестиционен проект за недвижими паметници на културата и за строежи в техните граници и охранителните им зони се съгласува с Националния институт за паметниците на културата при условията и по реда на чл. 125, ал. 5.

(8) (Предишна ал. 6 - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 65 от 2004 г., предишна ал. 7 - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Съгласуването на идейния проект се извършва в едномесечен срок от постъпване на писмено искане, а в случаите по чл. 142, ал. 2 - в 7-дневен срок.

(9) (Предишна ал. 7 - ДВ, бр. 65 от 2003 г., предишна ал. 8 - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Съгласуването на идейния проект е основание за продължаване на проектирането в следващи фази.

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

(2) Идеият инвестиционен проект може да бъде основание за издаване на разрешение за строеж, ако за него е извършена предварителна оценка за съответствие с предвижданията на подробния устройствен план, с правилата и нормативите по устройство на територията, с изискванията към строежите съгласно нормативните актове за функционалност, транспортна достъпност, опазване на околната среда и здравната защита, както и за взаимната съгласуваност между отделните части на проекта, и е одобрен от органа по чл. 145. В тези случаи одобреният идеен проект служи и за възлагане на строеж по Закона за обществените поръчки. Следващите фази на проектиране се одобряват в хода на строителството преди извършване на съответните строително-монтажни работи и подлежат на оценка съгласно изискванията на ал. 5.

(3) За елементите на транспортната техническа инфраструктура се допуска техническият или работният инвестиционен проект да се разгледа от експертния съвет едновременно с приемането на парцеларния план, като разрешение за строеж се издава след влизане в сила на плана.

(4) Всички части на инвестиционните проекти, които са основание за издаване на разрешение за строеж, се оценяват за съответствието им със съществените изисквания към строежите.

(5) Оценката обхваща проверка за съответствие със:

1. предвижданията на подробния устройствен план;
2. правилата и нормативите за устройство на територията;
3. изискванията по чл. 169, ал. 1 и 2;
4. взаимната съгласуваност между частите на проекта;
5. пълнотата и структурното съответствие на инженерните изчисления;
6. изискванията за устройство, безопасна експлоатация и технически надзор на съоръжения с повишена опасност, ако в обекта има такива;
7. специфичните изисквания към определени видове строежи съгласно нормативен акт, ако за обекта има такива.

(6) Оценката за съответствие се извършва:

1. с приемане от експертен съвет на одобряващата администрация;
2. като комплексен доклад, съставен от лицензирана фирма - консултант, несвързана с проектанта - за обекти от първа и втора категория задължително, а за обекти от по-ниска категория - по желание на възложителя;
3. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.)
4. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.)

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

(8) Оценката за съответствието на част "Конструктивна" на инвестиционните проекти във фази технически и работен проект се извършва по отделен договор с възложителя от физически лица, упражняващи технически контрол по част "Конструктивна", включени в списък, изготвен и ежегодно актуализиран от Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране, който се обнародва в "Държавен вестник".

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

1. оценка на съответствието на проектната документация със съществените изисквания към строежа;
2. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2006 г.) положително становище на органите по пожарна безопасност и защита на населението за строежите от първа и втора категория;
3. предварителни договори с експлоатационните дружества за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура;
4. (нова. - ДВ, бр. 77 от 2005 г.) становище на министъра на околната среда и водите за строеж на обекти, за изграждането на които е необходимо разрешително по чл. 104, ал. 1 от Закона за опазване на околната среда;
5. (нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) съгласуване с Националния институт за паметниците на културата при условията и по реда на чл. 125, ал. 5 - за недвижими паметници на културата и за строежи в техните граници и охранителните им зони.

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

(3) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.)

**Чл. 144.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Инвестиционните проекти, по които се издава разрешение за строеж, се съгласуват и одобряват след писмено заявление на възложителя и след представяне на:

1. документи за собственост, а за сгради на жилищностроителни кооперации - и влязло в сила решение на общото събрание за приемане на проекта;
2. (доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) виза за проектиране в случаите по чл. 12, ал. 3, чл. 41, ал. 2, чл. 50, 51, 58, 59, чл. 133, ал. 6 и чл. 134, ал. 6;
3. три копия от инвестиционния проект в обхват и съдържание, определени с наредбата по чл. 139, ал. 5;
4. (изм. - ДВ, бр. 77 от 2005 г.) административните актове, които в зависимост от вида и големината на строежа се изискват като условие за разрешаване на строителството по Закона за опазване на околната среда или специален закон;
5. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) оценка за съответствието, изготвена по реда на чл. 142, ал. 6;
6. (нова - ДВ, бр. 65 от 2006 г., в сила от 11.08.2006 г.) разрешително за изграждане на водовземно съоръжение за подземни води и/или разрешително за водовземане, и/или разрешително за заустване на отпадъчни води, издадени по реда и в случаите, предвидени в Закона за водите.

(2) Условията за ползване на вода за питейни, производствени и противопожарни нужди, за изпускане на отпадъчни води, за ползване на електроенергия, за съобщителни връзки, за топлинна енергия и за газоснабдяване се осигуряват от организациите, предоставящи обществени услуги, при условията и по реда на специалните закони.

(3) Инвестиционните проекти се одобряват или се отказва одобряването им от органа по чл. 145:

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) при изготвена оценка по чл. 142, ал. 6, т. 2 - в 7-дневен срок от внасянето им;
2. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) при изготвена оценка по чл. 142, ал. 6, т. 1 - в едномесечен срок от внасянето им.

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

(2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. доп. ДВ бр. 33/2008 г.) Технически и работни инвестиционни проекти за обекти на техническата инфраструктура с обхват и значение за повече от една община се одобряват от областния управител, а за обекти с обхват и значение за повече от една област и за обекти с национално значение - от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Техническите и работните инвестиционни проекти за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се съгласуват и одобряват от министъра на отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи, или от председателя на Държавна агенция "Национална сигурност".

(3) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. доп. ДВ бр. 33/2008 г.) Всички части на одобрените инвестиционни проекти се подпечатват с печата на общинската администрация, областната администрация или на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, а за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната - с печата на Министерството на отбраната, съответно на Министерството на вътрешните работи или на Държавна агенция "Национална сигурност".

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В случаи, че в едногодишен срок от одобряването на инвестиционните проекти възложителят не направи искане за получаване на разрешение за строеж, проектът губи правно действие.

(5) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато одобрените инвестиционни проекти, по които е изпълнен строежът, са изгубени, те се възстановяват от собственика с инвестиционен проект - заснемане на извършения строеж и представени документи по чл. 144, ал. 1, т. 1, 2, 3 и 5 и ал. 2. Проектът-заснемане се одобрява от органа, компетентен да одобри инвестиционния проект за строежа, след представяне на разрешението за строеж или на други документи от издадените строителни книжа.

**Чл. 146.** (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Отказ да се одобри инвестиционен проект се прави само по законосъобразност, като се посочват конкретните мотиви за това. Възложителят се уведомява писмено по реда на Административнопроцесуалния кодекс за отказа да се одобри инвестиционен проект. Отказът може да бъде обжалван пред органа по чл. 216, ал. 2 в 14-дневен срок от съобщението за издаването му.

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

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) стопански постройки със селскостопанско предназначение и строежите от допълващото застрояване по чл. 44 и по чл. 46, ал. 1, освен ако с решение на общинския съвет е предвидено друго;

2. (изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) монтаж на инсталации, съоръжения и уредби, с изключение на съоръженията с повишена степен на опасност, подлежащи на технически надзор от Главна дирекция "Инспекция за държавен технически надзор";

3. оранжерии с площ до 200 кв. м;

4. басейни с обем до 100 куб. м в оградени поземлени имоти;

5. подпорни стени с височина до 2 м над нивото на прилежащия в основата им терен, когато не са елемент на транспортни обекти;

6. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) ремонт на елементите на техническата инфраструктура;

7. огради, градински и паркови елементи с височина до 2,20 м над прилежащия терен;

8. изкопи и насипи с дълбочина или височина до 1 м и с площ до 30 кв. м;

9. пневматични (надуваеми) складове или покрития с площ до 100 кв.м;

10. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) строежите по чл. 55;

11. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 65 от 2004 г., отм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)

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

13. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) За строежите по ал. 1, т. 1, 3, 5, 7, и 12 се представя становище на инженер-конструктор с указания за изпълнението им.

(3) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Разпоредбите на ал. 1 не се прилагат за недвижими паметници на културата и за обекти в техните граници и охранителни зони.

### **Раздел III** **Разрешаване на строителството**

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

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

(3) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. доп. ДВ бр. 33/2008 г.) Разрешение за строеж на обекти на техническата инфраструктура с обхват и значение за повече от една община се издават от областния управител, а за обекти с обхват и значение за повече от една област и за обекти с национално значение - от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Разрешение за строеж на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се издава от министъра на отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи или от председателя на Държавна агенция "Национална сигурност".

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)

Разрешението за строеж се издава на възложителя въз основа на одобрен технически или работен инвестиционен проект, когато такъв се изисква. Допуска се разрешение за строеж да се издаде въз основа на одобрен идеен проект при условията на чл. 142, ал. 2.

Разрешението за строеж се издава едновременно с одобряването на инвестиционния проект, когато това е поискано в заявлението. Разрешението за строеж на обекти в защитени територии на културно-историческото наследство се издава след съгласуване с Националния институт за паметниците на културата при условията и по реда на чл. 125, ал. 5. Разрешението за строеж се издава в 7-дневен срок от постъпване на писменото заявление, когато има одобрен инвестиционен проект.

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

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

(7) Разрешение за нов строеж в недвижим имот, в който съществува незаконен строеж, не се издава на лицето, извършило незаконния строеж, докато същият не бъде премахнат или узаконен.

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

(9) В разрешението за строеж се вписват всички фактически и правни основания за издаването му, условията, свързани с изпълнението на строежа, включително оползотворяването на хумусния земен слой и премахването на сградите без режим на застрояване или запазването им за определен срок до завършването на строежа.

(10) В случаите, в които се предвижда водоснабдяване на обектите от собствен водоизточник, разрешение за строеж се издава при спазване разпоредбите и на Закона за водите.

(11) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2006 г., в сила от 11.08.2006 г.) Разрешението за строеж се издава в съответствие със забраните по чл. 118а, ал. 1, т. 4 и чл. 125а от Закона за водите и изискванията по чл. 125 от същия закон.

(12) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Общинските органи по озеленяване изготвят констативни актове за дървесната растителност преди започване и след завършване на строителството. Разрешението за строеж се издава след издаване на разрешение за премахване на засегнатата от строителството дървесна растителност при условия и по ред, определени с наредбата по чл. 62, ал. 10.

**Чл. 149.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) За издаденото разрешение за строеж от главния архитект на общината (района) или за отказа да се издаде такова разрешение се съобщава на заинтересуваните лица при условията и по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Отказът се прави само по законосъобразност, като се посочват конкретните мотиви за това.

(2) Заинтересувани лица по ал. 1 са:

1. в случаите на нов строеж, пристрояване или надстрояване на заварен строеж - възложителят, собствениците и носителите на ограничени вещни права в поземления имот, лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон;
2. в случаите на преустройство и промяна на предназначението на заварен строеж - лицата по чл. 38, ал. 3 и 4 и чл. 39, ал. 2;
3. в случаите по чл. 185, ал. 1 и 2 - собствениците и носителите на ограничени вещни права в сградата, съответно собствениците в етажната собственост.

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

(4) За издадените разрешения за строеж заедно с одобрените от министъра на регионалното развитие и благоустройството или от областните управители инвестиционни проекти или за отказа да се издадат такива проекти се съобщава на заинтересуваните лица с обявление, обнародвано в "Държавен вестник". Тези разрешения за строеж, съответно отказите да се издадат такива разрешения, подлежат на обжалване пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от обнародването им.

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

**Чл. 150.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) По мотивирано искане на възложителя кметът на общината, съответно областният управител или министърът на регионалното развитие и благоустройството, по компетентност може да разреши изработването на комплексен проект за инвестиционна инициатива.

(2) Комплексният проект за инвестиционна инициатива съдържа следните самостоятелни съставни части:

1. проект за подробен устройствен план, включително работен устройствен план, когато такъв е необходим;
2. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) инвестиционен проект.

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

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) За одобряване на частите на комплексния проект за инвестиционна инициатива и за издаване на разрешение за строеж по ал. 3 се събират поотделно такси с 30 на сто увеличение спрямо дължимите.

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

**Чл. 151.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., предишен текст на чл. 151, изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Не се изисква разрешение за строеж за:

1. външно и вътрешно боядисване на сгради и постройки;
2. подменяне на покривни материали;
3. вътрешни преустройства, при които не се:
  - а) засяга конструкцията на сградата;
  - б) извършват дейности, като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата;
  - в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях;
4. текущ ремонт на сгради, постройки, съоръжения и инсталации;
5. текущ ремонт на елементите на техническата инфраструктура по чл. 64, ал. 1, с който не се променят трасето и техническите характеристики;
6. текущ ремонт на пътища, с който не се променя конструкцията на пътното платно;
7. паметници, надгробни плочи и кръстове с височина до 3 м;
8. (доп. - ДВ, бр. 65 от 2004 г., отм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)



(2) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) В обекти - паметници на културата, дейностите по ал. 1 се извършват след съгласуване с Националния институт за паметниците на културата при условията и по реда на чл. 125, ал. 5.

**Чл. 152.** (1) Разрешението за строеж се издава за целия строеж.

(2) Разрешението за строеж може да се издава и за отделни етапи (части) на строежите, които могат да се изпълняват и използват самостоятелно, а за жилищните сгради и за отделни етажи от сградата - при условие, че се завършва архитектурно-пространственото и фасадното оформяне на всеки етап от строителството.

**Чл. 153.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В случаите, когато не се изисква одобряване на инвестиционен проект, разрешение за строеж се издава само въз основа на искането за разрешение и документ за собственост, за учредено право на строеж или за право да се строи в чужд имот по силата на специален закон. В разрешението за строеж се вписват видовете строителни и монтажни работи, които ще бъдат изпълнени. За постройки и съоръжения по чл. 147, ал. 1 към разрешението за строеж се прилага ситуационна скица с обозначени линии на застрояване, разстояния и височини.

(2) Разрешението за строеж губи правно действие, когато в продължение на 3 години от неговото издаване не е започнало строителството или когато в продължение на 5 години от издаването му не е завършен грубият строеж, включително покривът на сградите. Това се установява писмено от органа, който го е издал.

(3) Строежите, за които разрешението за строеж е загубило действието си по смисъла на ал. 2, могат да бъдат осъществени след презаверяване на разрешението за строеж. Когато разрешението за строеж не бъде презаверено в едногодишен срок, одобреният проект губи правно действие.

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

**Чл. 154.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) При промяна на инвестиционните намерения след издаване на разрешението за строеж се допускат само несъществени отклонения от одобрения инвестиционен проект.

(2) Съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект са отклоненията, които:

1. нарушават предвижданията на действащия подробен устройствен план;
2. нарушават изискванията за строителство в територии с особена териториалноустройствена защита или в територии с режим на превантивна устройствена защита;
3. са несъвместими с предназначението на територията;
4. нарушават строителните правила и нормативи, техническите, технологичните, санитарно-хигиенните, екологичните и противопожарните изисквания;
5. променят строителната конструкция и вида на конструктивните елементи и/или натоварванията;
6. нарушават предвижданията на проекта, като се променя предназначението на обекти, отнемат се или се изменят съществено общи части на строежа;
7. променят вида и местоположението на общи инсталации и уредби в сгради и съоръжения;
8. променят вида, нивото, местоположението и трасето на преносни и довеждащи проводни и съоръжения до урбанизираните територии и на общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура в урбанизираните територии, както и на комуникационно-транспортните мрежи и съоръжения и на съоръженията и инсталациите за третиране на отпадъци.

(3) Несъществени отклонения от одобрения инвестиционен проект са всички отклонения извън посочените в ал. 2.

(4) След издаване на разрешението за строеж изменения в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения по ал. 2, т. 1, 2, 3 и 4 са недопустими.

(5) След издаване на разрешението за строеж изменения в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения по ал. 2, т. 5, 6, 7 и 8 се допускат по искане на възложителя, придружено от нотариално заверено съгласие на заинтересуваните лица по чл. 149, ал. 2, въз основа на одобрен инвестиционен проект към издаденото разрешение

за строеж. Тези изменения се отразяват със забележка в издаденото разрешение за строеж и се допускат преди реализирането им.

**Чл. 155.** (1) Оригиналът на разрешението за строеж се съхранява безсрочно в архива на общинската (районната) администрация.

(2) За обект на техническата инфраструктура по чл. 148, ал. 3 оригиналът на разрешението за строеж се съхранява от органа, който го е издал, като копия от разрешението за строеж се изпращат за съблюдаване и съхраняване в съответната общинска (районна) администрация.

(3) Към разрешението за строеж се прилага заверено копие от одобрения инвестиционен (екзекутивен) проект.

**Чл. 156.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Издадените разрешения за строеж заедно с одобрените инвестиционни проекти, както и разрешенията за строеж в случаите, в които не се изисква одобряване на инвестиционни проекти, могат да се отменят само по законосъобразност при подадена жалба от заинтересуваното лице в срока по чл. 149, ал. 3 или при служебна проверка от органите на Дирекцията за национален строителен контрол в 7-дневен срок от уведомяването им по реда на чл. 149, ал. 5. Влезлите в сила разрешения за строеж не подлежат на отмяна.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

(3) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

## Ч А С Т Т Р Е Т А

### СТРОИТЕЛСТВО

#### Глава девета

#### **НАЧАЛО НА СТРОИТЕЛСТВОТО И ВЗАИМООТНОШЕНИЯ В СТРОИТЕЛНИЯ ПРОЦЕС**

##### Раздел I

#### **Откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво**

**Чл. 157.** (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) За начало на строежа съобразно издаденото разрешение за строеж се счита денят на съставяне на протокола за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво, а когато такъв не се изисква - датата на заверка на заповедната книга.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 103 от 2005 г., доп. - ДВ, бр. 108 от 2006 г., изм. доп. ДВ бр. 33/2008 г.) Откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво се извършва при влязло в сила разрешение за строеж и в присъствието на служители по чл. 223, ал. 2 от лицето, упражняващо строителен надзор за обекта или от техническия ръководител за строежите от пета категория, а за специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната - от министъра на отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи, или от председателя на Държавна агенция "Национална сигурност", или от упълномощени от тях лица. Откриването на строителна площадка и определянето на строителна линия и ниво, както и заверката на заповедната книга, се извършват след представяне от възложителя на договор за изпълнение на строежа със строител, който е вписан в Централния професионален регистър на строителя, освен ако строежът е от категория, за която не се изисква вписване на строителя в регистъра.

(3) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

(4) За откриването на строителната площадка и определянето на строителната линия и нивото се съставя протокол с означение на регулационните и нивелетните репери. В протокола се отразяват мерките за осигуряване на безопасни и здравословни условия на труд, безопасността на движението и опазването на съседните сгради, заварените сгради, мрежи и съоръжения в имота, които се запазват по време на строителството и след него, както и едроразмерната дървесна растителност, която не подлежи на премахване.

(5) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 76 от 2005 г.) При липса на друга техническа възможност части от тротоари, свободни обществени площи, както и части от улични платна могат да се използват временно за строителни площадки при условия и по ред, определени с наредба на общинския съвет и с инвестиционния проект. Строителните площадки се оградят с временни огради по указание на общинската администрация (администрацията на района), поставят се информационни табели за разрешения строеж с данни за строителя, лицето, упражняващо строителен надзор, и други.

**Чл. 158.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Протоколът за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво се съхранява безсрочно в архива на администрацията, която е издала разрешението за строеж. Препис от протокола се съхранява от възложителя или от лицето, упражняващо строителен надзор.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г., изм. доп. ДВ бр. 33/2008 г.) Лицето, упражняващо строителен надзор, или техническият ръководител за строежите от пета категория в тридневен срок от съставянето на протокола по ал. 1, а когато такъв не се изисква - преди започването на строежа, заверява заповедната книга на строежа и уведомява писмено в 7-дневен срок от заверката общината, специализираните контролни органи и регионалната дирекция за национален строителен контрол. В случаите, в които разрешението за строеж е издадено от областния управител или от министъра на регионалното развитие и благоустройството, заповедната книга се заверява от Дирекцията за национален строителен контрол. За специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, заповедната книга се заверява от длъжностни лица, определени от министъра на отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи или от председателя на Държавна агенция "Национална сигурност".

**Чл. 159.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) При достигане на проектните нива изкоп, цокъл, корниз (стреха) и било за сгради (съответно при ниво изкоп, преди засипване на новоизградени или преустроени подземни проводни и съоръжения и за заснемане в специализираните карти и регистри, проектна нивелета с възстановена или изпълнена настилка) лицето, упражняващо строителен надзор, или техническият ръководител на строежите от пета категория е длъжен, преди да разреши изпълнението на следващите ги строителни и монтажни работи, да извърши проверка и да установи съответствието на строежа с одобрените инвестиционни проекти, разрешението за строеж и протокола за определяне на строителна линия и ниво, като при ниво изкоп е задължително присъствието на извършилия геоложкото проучване инженер-геолог и проектанта на конструктивната част.

(2) Лицето, упражняващо строителен надзор, или техническият ръководител на строежите от пета категория отразява резултата от извършената проверка при достигане на контролираните нива в протокола за определяне на строителна линия и ниво, включително отбелязва, че подземните проводни и съоръжения преди засипването им са отразени в специализираните карти и регистри, и в тридневен срок изпраща заверено копие от протокола в общината (района).

(3) В тридневен срок от завършването на строителните и монтажните работи по фундаментите на строежа по искане на лицето, упражняващо строителен надзор, или на техническия ръководител за строежите от пета категория длъжностно лице от общинската (районната) администрация извършва проверка за установяване съответствието на строежа с издадените строителни книжа и за това, че подробният устройствен план е приложен по отношение на застрояването.

(4) В случай че при проверката на достигнатите проектни нива се установят съществени отклонения от строителните книжа, лицето, упражняващо строителен надзор, спира строителството със заповед, която вписва в заповедната книга на строежа, и съставя протокол за установените отклонения, който в тридневен срок изпраща в регионалната дирекция за национален строителен контрол.

(5) (изм. доп. ДВ бр. 33/2008 г.) За специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, действията по ал. 1 - 4 се извършват от лица, определени от министъра на отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи или от председателя на Държавна агенция "Национална сигурност".

## Раздел II

### Участници в строителството и взаимоотношенията между тях

**Чл. 160.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Участници в процеса на строителството са възложителят, строителят, проектантът, консултантът, физическото лице, упражняващо технически контрол за част "Конструктивна", техническият ръководител и доставчикът на машини, съоръжения и технологично оборудване.

(2) Възможноотношенията между участниците в строителството се уреждат с писмени договори.

(3) За осигуряване нормалното функциониране и ползване на завършените строителни обекти и отстраняване на скритите дефекти след приемането им и въвеждане в експлоатация (ползване) с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството се определят минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти.

(4) Гаранционните срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти се определят с договора между възложителя и изпълнителя за съответния строителен обект. Те не могат да бъдат по-малки от минималните срокове, определени с наредбата по ал. 3.

(5) Гаранционните срокове текат от деня на въвеждане на строителния обект в експлоатация.

**Чл. 161.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Възложител е собственикът на имота, лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот, и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон. Възложителят или упълномощено от него лице осигурява всичко необходимо за започване на строителството.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

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

(2) Условиата и редът за осъществяване на авторски надзор по време на строителството се определят чрез договор между възложителя и проектанта. Авторският надзор по част "Конструктивна" е задължителен за всички строежи от първа до пета категория включително.

(3) Предписанията на проектанта, свързани с авторското му право, за точното спазване на изработения от него инвестиционен проект се вписват в заповедната книга и са задължителни за останалите участници в строителството.

(4) (Отм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.)

**Чл. 163.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Строителят е физическо или юридическо лице, включващо в състава си физически лица, притежаващи необходимата техническа правоспособност, което по писмен договор с възложителя изпълнява строежа в съответствие с издадените строителни книжа.

(2) Строителят носи отговорност за:

1. изпълнението на строежа в съответствие с издадените строителни книжа и с изискванията на чл. 169, ал. 1, както и с правилата за изпълнение на строителните и монтажните работи и на мерките за опазване на живота и здравето на хората на строителната площадка;

2. изпълнението на строителните и монтажните работи с материали, изделия, продукти и други в съответствие със съществените изисквания към строежите;

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

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

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

(4) Строителят може да възложи на подизпълнител извършването на отделни видове строителни и монтажни работи или на части (етапи) от строежа.

**Чл. 163а.** (Нов - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) (Нова - ДВ, бр. 108 от 2006 г.) Строителят е длъжен да назначи по трудов договор технически правоспособни лица, които да извършват техническо ръководство на строежите.

(2) (Нова - ДВ, бр. 108 от 2006 г.) Технически правоспособни са лицата, получили дипломи от акредитирано висше училище с квалификация "строителен инженер", "инженер" или "архитект", както и лицата със средно образование с четиригодишен курс на обучение и придобита професионална квалификация в областите "Архитектура и строителство" и "Техника".

(3) (Нова - ДВ, бр. 108 от 2006 г.) Извън случаите по ал. 2 техническа правоспособност може да бъде призната на чуждестранно лице при условията на взаимност, установени за всеки конкретен случай, когато притежава диплома, легализирана по съответния ред, и когато отговаря на изискванията на този закон.

(4) (Предишна ал. 1, доп. - ДВ, бр. 108 от 2006 г.) Техническият ръководител е строителен инженер или строителен техник, който ръководи строителните работи. Други технически правоспособни лица по ал. 2 могат да осъществяват специализирано техническо ръководство на отделни строителни и монтажни работи съобразно придобитата им специалност и образователно-квалификационна степен.

(5) (Предишна ал. 2 - ДВ, бр. 108 от 2006 г.) Когато строежът се изпълнява от възложителя, той е длъжен да осигури технически ръководител. В този случай техническият ръководител носи отговорност за спазването на изискванията на чл. 163, ал. 2.

**Чл. 164.** (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

**Чл. 165.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Възложителят може да възложи доставката и монтажа на технологичното и инсталационното съоръжаване на строежа на доставчик. Доставчикът е отговорен за качествено и срочно изпълнение на доставката и монтажа, както и за свързаните с това приемни изпитвания.

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

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

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

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

(3) Консултантът не може да сключва договор за строителен надзор за строежи, за които той или наетите от него по трудово правоотношение физически лица са строители и /или доставчици на машини, съоръжения, технологично оборудване, както и свързаните с тях лица по смисъла на Търговския закон.

(4) Консултантът не може да сключва договор за оценяване съответствието на проекта за строежи, за които той или наетите от него по трудово правоотношение физически лица са проектанти и/или строители, и/или доставчици на машини, съоръжения, технологично оборудване, както и свързаните с тях лица по смисъла на Търговския закон.

(5) За издаване на лиценз по ал. 1 се заплаща такса по тарифа, приета от Министерския съвет.

(6) (изм. доп. ДВ бр. 33/2008 г.) За специалните обекти на Министерството на отбраната, на Министерството на вътрешните работи и на Държавна агенция "Национална сигурност", информацията за които съставлява държавна тайна по смисъла на Закона за защита на класифицираната информация, оценката за съответствие се извършва от експерти, назначени със заповед на съответния министър или на председателя на агенцията.

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

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

2. членовете на органите на управление на юридическото лице или едноличния търговец, както и наетите от тях по трудов или друг договор физически лица, са специалисти със завършено висше образование с образователно-квалификационна степен "магистър", имат

най-малко 5 години стаж по специалността, не са допуснали и/или извършили системни нарушения по този закон и нормативните актове по прилагането му и не са осъждани за умишлени престъпления от общ характер на лишаване от свобода, освен ако не са реабилитирани;

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

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

1. (изм. - ДВ, бр. 34 от 2006 г., в сила от 01.01.2008 г.) актуално удостоверение за търговска регистрация;

2. (изм. - ДВ, бр. 105 от 2005 г., в сила от 01.01.2006 г.) удостоверение по чл. 87, ал. 6 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

3. списък на правоспособните физически лица, чрез които се осъществяват дейностите по оценяване на съответствието на проектите и/или строителен надзор на строежите с доказателства за професионалния им опит и за 5-годишния стаж, както и други индивидуални документи, удостоверяващи техните технически компетентности и способности за упражняване на дейностите по чл. 166, ал. 1, т. 1;

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

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

6. свидетелство за съдимост - за физическите лица.

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

(4) Лицензът може да бъде прекратен преди изтичане на срока, за който е издаден, по искане на лицензираното лице при представяне на доказателства, че няма неприключили договори за дейностите по лиценза, както и при прекратяване на юридическото лице или предприятието на едноличния търговец, или когато:

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

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

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

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

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

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

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

1. законосъобразно започване на строежа;

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

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

4. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 76 от 2005 г.) спазване на изискванията за здравословни и безопасни условия на труд в строителството;

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

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

7. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) оценката за достъпност на строежа от лица с увреждания;
8. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) оценката за енергийна ефективност.
- (2) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Строителният надзор се упражнява от консултант за строежите от първа до четвърта категория.
- (3) (Предишна ал. 2 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Лицето, упражняващо строителен надзор, подписва всички актове и протоколи по време на строителството, необходими за оценка на строежите, относно изискванията за безопасност и за законосъобразно изпълнение, съгласно наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството за актовете и протоколите, съставяни по време на строителството.
- (4) (Предишна ал. 3, изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Предписанията и заповедите на лицето, упражняващо строителен надзор, вписани в заповедната книга, са задължителни за строителя, предприемача и техническия ръководител на строежа. Възражения срещу предписанията на лицето, упражняващо строителния надзор, могат да се правят в 3-дневен срок пред органите на Дирекцията за национален строителен контрол, като до произнасянето им строителството се спира. След проверка органите на Дирекцията за национален строителен контрол издават задължителни указания.
- (5) (Предишна ал. 4, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При нарушаване на техническите правила и нормативи лицето, упражняващо строителен надзор, е длъжно да уведоми регионалната дирекция за национален строителен контрол в 3-дневен срок от установяване на нарушението.
- (6) (Предишна ал. 5, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) След приключване на строително-монтажните работи лицето, упражняващо строителен надзор, изготвя окончателен доклад до възложителя.
- (7) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Лицата, които упражняват строителен надзор, носят отговорност за щети, които са нанесли на възложителя и на другите участници в строителството, и солидарна отговорност със строителя за щети, причинени от неспазване на техническите правила и нормативи и одобрените проекти. Отговорността по договора за строителен надзор е със срокове не по-малки от гаранционните срокове в строителството.

### **Раздел III** **Изисквания към строежите** **(Предишен раздел IV, ДВ, бр. 65 от 2003 г.)**

**Чл. 169.** (Изм. - ДВ, бр. 76 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) (1) Строежите се проектират, изпълняват и поддържат в съответствие с изискванията на нормативните актове и техническите спецификации за осигуряване в продължение на икономически обоснован експлоатационен срок на съществените изисквания за:

1. носимоспособност - механично съпротивление, устойчивост и дълготрайност на строителните конструкции и на земната основа при експлоатационни и сеизмични натоварвания;
2. безопасност при пожар;
3. хигиена, опазване на здравето и живота на хората;
4. безопасна експлоатация;
5. защита от шум и опазване на околната среда;
6. енергийна ефективност - икономия на енергия и топлосъхранение.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Строежите се проектират, изпълняват и поддържат в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания, определени с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството. Ръководителите на централните изпълнителни органи и кметовете на общините ежегодно разработват програми с мерки за приваждане на урбанизираната територия и на съществуващи отделни сгради и съоръжения в нея в съответствие с изискванията за достъпна среда и предвиждат средства за тяхното реализиране.

(3) Строежите се проектират, изпълняват и поддържат в съответствие с изискванията на нормативните актове за:

1. опазване на защитените зони, на защитените територии и на другите защитени обекти и на недвижимите паметници на културата;
2. инженерно-техническите правила за защита при бедствия и аварии;
3. физическа защита на строежите.
- (4) Министърът на регионалното развитие и благоустройството, съвместно с компетентните министри, издава наредби за определяне на изискванията по ал. 1 и 2 и по ал. 3, т. 1 и 3, свързани с проектирането, изпълнението, контрола и въвеждането в експлоатация на строежите, дълготрайността на строителните конструкции, устойчивостта на земната основа, както и други изисквания за безопасност при отчитане влиянието на географските, климатичните и сеизмичните въздействия.
- (5) (изм. доп. ДВ бр. 102/2008 г.) Министерският съвет приема наредба за инженерно-технически правила за защита на строежите при бедствия и аварии по предложение на министъра на извънредните ситуации.
- (6) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Министерският съвет и общинските съвети ежегодно приемат програмите по ал. 2 и осъществяват контрол по изпълнението им.
- Чл. 169а.** (Нов - ДВ, бр. 76 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) (1) В строежите се влагат само строителни продукти, които осигуряват изпълнението на съществените изисквания към строежите и отговарят на техническите спецификации, определени със Закона за техническите изисквания към продуктите.
- (2) Министерският съвет приема наредба за определяне на реда за издаване на разрешения за оценяване на съответствието на строителните продукти с техническите спецификации по ал. 1 и на разрешение за издаване на български технически одобрения, по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството.
- (3) В наредбата по ал. 2 се определят редът за оценяване на съответствието и за издаване на български технически одобрения, както и редът за влагане в строежите на строителни продукти, които отговарят на техническите спецификации по ал. 1.
- (4) За издаване на разрешенията по ал. 2 се събират такси в размер, определен с тарифа, приета от Министерския съвет.
- (5) Лицата, получили разрешения за извършване на дейностите по ал. 2, са длъжни:
  1. да представят на министъра на регионалното развитие и благоустройството годишен доклад с информация за извършените оценки на съответствието на продуктите, за издадените български технически одобрения, за предявените рекламации и за предприетите действия по отстраняването им;
  2. да уведомяват министъра на регионалното развитие и благоустройството в 7-дневен срок от настъпването на промени в правния статус, в структурата и персонала, в обхвата на дейност, при смяна на подизпълнителите, в случай че се ползват такива, както и при промени в обстоятелствата по чл. 10, ал. 1, т. 6 от Закона за техническите изисквания към продуктите.
- (6) Министърът на регионалното развитие и благоустройството или оправомощени от него длъжностни лица упражняват контрол върху дейността на лицата, получили разрешение за оценяване на съответствието на строителните продукти или за издаване на европейски или български технически одобрения.
- Чл. 169б.** (Нов - ДВ, бр. 76 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) (1) Контролът на строителните продукти по чл. 169а, ал. 1 се осъществява от консултанта при извършване на оценката на съответствието на инвестиционните проекти и при упражняване на строителен надзор.
- (2) Административният контрол на строителните продукти по чл. 169а, ал. 1 при проектирането и строителството се осъществява от органите по чл. 220 - 223.
- Чл. 170.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Всички обстоятелства, свързани със строежа, като предаване и приемане на строителната площадка, строителни и монтажни работи, подлежащи на закриване, междинни и заключителни актове за приемане и предаване на строителни и монтажни работи и други, се документират от представителите на страните по сключените договори.
- (2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При отказ или при неявяване да се състави съвместен акт заинтересуваната страна отправя писмена покана до другата или другите страни за съставяне на акта. Ако представител на поканената страна не се яви до 24 часа след



определения в поканата срок, страната се замества от органа, издал разрешението за строеж, или от упълномощено от него длъжностно лице.

(3) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Всички предписания, свързани с изпълнението на строежа, издадени от оправомощените за това лица и специализираните контролни органи, се вписват в заповедната книга на строежа, която се съхранява на строежа.

## Глава десета

### ЗАСТРАХОВАНЕ В ПРОЕКТИРАНЕТО И СТРОИТЕЛСТВОТО

**Чл. 171.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) (Доп. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) Проектантът, лицето, упражняващо технически контрол по част "Конструктивна", консултантът, строителят и лицето, упражняващо строителен надзор, застраховат професионалната си отговорност за вреди, причинени на други участници в строителството и/или на трети лица, вследствие на неправомерни действия или бездействия при или по повод изпълнение на задълженията им.

(2) Условието и редът за задължително застраховане на лицата по ал. 1, включително застрахователното покритие, изключените рискове, минималните застрахователни суми и премии, се определят с наредба на Министерския съвет.

**Чл. 172.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Застраховките по чл. 171 се сключват за срок една година и покриват отговорността на застрахования по писмени претенции, предявени в срока на действие на застрахователния договор, за:

1. неправомерни действия или бездействия на застрахования при или по повод изпълнение на неговите задължения, извършени в срока на договора;

2. неправомерни действия или бездействия на застрахования при или по повод изпълнение на неговите задължения, извършени в периода от ретроактивната дата до сключването на договора; в този случай застрахователят не отговаря за вреди, настъпили преди сключването на застрахователния договор.

(2) Ретроактивна дата по смисъла на ал. 1 е датата на започване на дейност от лице по чл. 171. За лицата, които са упражнявали дейност повече от 5 години, ретроактивната дата е 5 години преди сключването на застрахователния договор.

(3) Застрахователният договор се сключва от лицата по чл. 171 в 15-дневен срок от започване на професионалната им дейност.

(4) Застраховката се подновява ежегодно без прекъсване, докато лицето упражнява съответната дейност.

(5) При прекратяване на дейността, подлежаща на задължително застраховане, лицето по чл. 171 е длъжно да сключи допълнителна застраховка, покриваща период 5 години, следващ прекратяването на дейността, в случай че вредоносното действие е извършено след ретроактивната дата по ал. 2.

**Чл. 173.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) С договорите между участниците в строителството може да се уговаря отделна застраховка за обезпечаване на отговорностите им за конкретен обект.

(2) Възложителят може да изиска от изпълнителя сключването на допълнителна застраховка, покриваща материални вреди върху строежа, материалите, строителната механизация и оборудването на строителната площадка, настъпили през срока на строителството, ако те са заплатени от възложителя или са негова собственост.

**Чл. 174.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Държавните органи и възложителят могат да изискват от лицата по чл. 171 доказателства за наличието и валидността на застрахователен договор (копия от застрахователни полици и платежни документи за платени застрахователни премии). Тези документи се представят в 7-дневен срок от писменото им поискване.

(2) В случай че възложителят констатира неизпълнение на задължението за сключване и поддържане на застраховка от лицата по чл. 171, той може да спре всички плащания, които им дължи.

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

**Чл. 175.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) След фактическото завършване на строежа се изготвя екзекутивна документация, отразяваща несъществените отклонения от съгласуваните проекти от изпълнителя или от лице, определено от възложителя.

(2) Екзекутивната документация съдържа пълен комплект чертежи за действително извършените строителни и монтажни работи. Тя се заверява от възложителя, строителя, лицето, упражнило авторски надзор, от физическото лице, упражняващо технически контрол за част "Конструктивна", и от лицето, извършило строителния надзор. Предаването се удостоверява с печат на съответната администрация, положен върху всички графични и текстови материали. Екзекутивната документация е неразделна част от издадените строителни книжа.

(3) При установени съществени отклонения от издадените строителни книжа органът, одобрил проектите, е длъжен:

1. да предприеме действията по чл. 223, ал. 3 - в случаите по чл. 154, ал. 2, т. 5 - 8;
2. да разпорежи съставянето на констативен акт и да уведоми органите на Дирекцията за национален строителен контрол - в случаите по чл. 154, ал. 2, т. 1 - 4.

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

(5) (Изм. - ДВ, бр. 29 от 2006 г.) Цялата екзекутивна документация се представя за безсрочно съхраняване на органа, издал разрешението за строеж, а в необходимия обем - и на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

**Чл. 176.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) След завършване на строежа възложителят, проектантът, строителят и лицето, упражняващо строителен надзор, съставят констативен акт, с който удостоверяват, че строежът е изпълнен съобразно одобрените инвестиционни проекти, заверената екзекутивна документация, изискванията към строежите по чл. 169, ал. 1 и 2 и условията на сключения договор. Към този акт се прилагат и протоколите за успешно проведени единични изпитвания на машините и съоръженията. С този акт се извършва и предаването на строежа от строителя на възложителя.

(2) За строежите на обекти с производствено и друго специфично предназначение, в зависимост от уговореното в договора, завършването на строителството се доказва допълнително с извършване на успешни приемни изпитвания.

(3) Когато строителството се извършва от няколко строители, всеки от тях е задължен да извърши изпитванията на своята част от строежа след приключване на строителството ѝ.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В случаите, когато изпитванията не са успешни, строителството не се счита за завършено и възложителят има правата по чл. 265 от Закона за задълженията и договорите.

(5) Ако отделни части от строежа могат да се използват самостоятелно, с договора за строителство може да се предвиди, че изпитванията на тези части от строежа се извършват преди завършване на цялостното му изграждане.

**Чл. 176а.** (Нов - ДВ, бр. 76 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) (1) (Доп. - ДВ, бр. 79 от 2006 г.) След завършване на нов строеж, както и след реконструкция, основно обновяване, основен ремонт или преустройство на съществуващ строеж, се съставя технически паспорт на строежа. Не се съставят технически паспорти за строежите по глава трета, раздел VII и VIII.

(2) В техническия паспорт на строежа се определят сроковете за извършване на основните и текущите ремонти на строежа и се съдържат данни за всички издадени сертификати на строежа, изискващи се от други нормативни актове.

(3) В техническия паспорт на строежа се посочват всички извършени реконструкции, основни ремонти и преустройства, съответствието на характеристиките на строежа с изискванията на действащите нормативни актове и документи и необходимите мерки за тяхното подобряване.

(4) Техническият паспорт на строежа се съставя в два оригинални екземпляра - по един за възложителя и за органа, издал разрешението за строеж, а когато разрешението за строеж е издадено от орган по чл. 5, ал. 7, екземпляр от техническия паспорт на строежа се предава и на органа по чл. 5, ал. 5. Възложителят предоставя заверено копие от техническия паспорт на строежа на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

(5) Органите по чл. 5, ал. 5 и 7 поддържат архив на издадените технически паспорти и водят регистър за тях.

(6) Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава наредба, с която се определят обхватът и съдържанието на техническите паспорти, както и редът за тяхното съставяне, предоставяне, регистриране и съхраняване.

**Чл. 176б.** (Нов - ДВ, бр. 76 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) (1) Техническият паспорт на нов строеж се съставя от лицето, упражняващо строителен надзор, или от техническия ръководител - за строежите от пета категория, преди въвеждането му в експлоатация от компетентния орган.

(2) Техническият паспорт на съществуващ строеж се съставя след обследване на строежа за установяване на характеристиките му, свързани с изискванията на чл. 169, ал. 1 - 3, от лицата, извършили обследването.

**Чл. 176в.** (Нов - ДВ, бр. 76 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) (1) Обследването на строежите се извършва от консултант, получил лиценз от министъра на регионалното развитие и благоустройството по реда на наредбата по чл. 166, ал. 2, или от проектанти от различни специалности с пълна проектантска правоспособност.

(2) Когато обследването се извършва от консултант, в състава му се включват физически лица, упражняващи технически контрол по част "Конструктивна" и включени в списък, изготвен от Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране, който се обнародва в "Държавен вестник".

(3) Когато обследването се извършва от проектанти, в състава им се включват физически лица, упражняващи технически контрол по част "Конструктивна", както и проектанти от различни специалности с пълна проектантска правоспособност, за оценка на останалите характеристики на строежите по чл. 169, ал. 1 - 3.

(4) Обследването за енергийна ефективност е част от общото обследване на строежите и се извършва от физически или юридически лица, които отговарят на изискванията, определени в Закона за енергийната ефективност.

(5) Редът за извършване на обследването на строежите се определя с наредбата по чл. 176а, ал. 6.

**Чл. 177.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 29 от 2006 г.) След завършването на строежа и приключване на приемните изпитвания, когато те са необходими, възложителят регистрира пред органа, издал разрешението за строеж, въвеждането на обекта в експлоатация, като представя окончателния доклад по чл. 168, ал. 6, договорите с експлоатационните дружества за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура и документ от Агенцията по геодезия, картография и кадастър, че е изпълнено изискването по чл. 175, ал. 5.

(2) Строежите от първа, втора и трета категория се въвеждат в експлоатация въз основа на разрешение за ползване, издадено от органите на Дирекцията за национален строителен контрол, при условия и по ред, определени в наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

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

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

(5) Свързването на вътрешните инсталации и уредби на строежа с общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура се извършва въз основа на договор със съответните експлоатационни дружества.

(6) (изм. доп. ДВ бр. 33/2008 г.) За специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, разрешението за ползване на строежа се издава от министъра на отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи или от председателя на Държавна агенция "Национална сигурност".

(7) (нова, доп. ДВ бр. 43/2008 г.) Издаването на разрешение за специално ползване чрез експлоатация при извършване на специално ползване на пътищата по смисъла на § 1, т. 8

от допълнителните разпоредби на Закона за пътищата е задължително условие за издаване на разрешение за ползване на строежа.

**Чл. 178.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Не се разрешава да се ползват строежи или части от тях, преди да са въведени в експлоатация от компетентния орган по чл. 177.

(2) Не подлежат на въвеждане в експлоатация строежите от шеста категория.

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

1. (доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) не са извършени мероприятията, предвидени в част "Вертикална планировка" и не е реализирано озеленяване по одобрения проект;

2. не са премахнати съществуващи сгради и постройки, които не са включени в режима на застрояване, когато са предвидени за премахване в издадената виза за проектиране;

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

4. (нова - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) не са изпълнени мероприятията по изграждане на улици, пътища или алеи съгласно чл. 69 в курортите, ваканционните селища, голф селищата, аквапарковете и в другите територии за рекреационни дейности, свързващи обекта с уличната или пътната мрежа и осигуряващи нормален достъп до съответния поземлен имот.

(4) Не се разрешава строежи или части от тях да се ползват не по предназначението им или в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация.

(5) При нарушения на ал. 1 и 4 началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице въз основа на съставен констативен акт забранява с мотивирана заповед ползването на строежите и разпорежда тяхното освобождаване, прекъсване на захранването им с електрическа и топлинна енергия, с вода, газ, телефон и други. Разпореждането е задължително за доставчиците и се изпълнява незабавно.

(6) (изм. доп. ДВ бр. 33/2008 г.) При нарушения на ал. 1 и 4 в специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, министърът на отбраната, съответно министърът на вътрешните работи или председателят на Държавна агенция "Национална сигурност", с мотивирана заповед забранява обитаването, съответно ползването на строежите, и разпорежда извършването на необходимите действия по привеждането им в съответствие с издаденото разрешение за ползване и другите строителни книжа.

(7) След отстраняване на причините, които са предизвикали забраната, и след заплащане на дължимите глоби и такси въвеждането на строежите в експлоатация се разрешава или удостоверява от органите по чл. 177.

**Чл. 179.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., отм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)

**Чл. 179а.** (Нов - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г., отм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)

## ЧАСТ ЧЕТВЪРТА

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

#### Глава дванадесета

#### УЧРЕДЯВАНЕ И ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ

**Чл. 180.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Правото на строеж в поземлен имот, се учредява в съответствие с влязъл в сила подробен устройствен план или виза за проектиране, издадена от главния архитект на общината (района) в предвидените от закона случаи.

**Чл. 181.** (1) Правото на строеж на сграда или на част от нея може да бъде предмет на прехвърлителна сделка от момента на учредяването му до завършване на сградата в груб строеж.

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

**Чл. 182.** (1) (Предишен текст на чл. 182 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Строежи в чужд урегулиран поземлен имот имат право да извършват лицата, в полза на които е учредено право на строеж или право на надстрояване или пристрояване на заварена сграда, както и строежи под повърхността на земята.

(2) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 107 от 2003 г.) Строеж в чужд поземлен имот имат право да извършват и лицата, в полза на които е издадена заповед по чл. 193, ал. 3 и 4 или е учреден сервитут по чл. 64 и § 26 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за енергетиката. На същите се издава разрешение за строеж по чл. 148.

**Чл. 183.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) В съсобствен урегулиран поземлен имот може да се извърши нов строеж, надстрояване или пристрояване от един или повече съсобственици въз основа на договор в нотариална форма с останалите собственици.

(2) Надстрояване или пристрояване на сграда - етажна собственост, се разрешава въз основа на договор за учредяване на право на надстрояване или пристрояване със собственика на урегулирания поземлен имот в нотариална форма и декларация-съгласие с нотариална заверка на подписите от всички собственици в етажната собственост.

(3) Когато държавата или общината е съсобственик на урегулиран поземлен имот, договорите по ал. 1 и 2 се сключват в писмена форма. Когато държавата или общината е собственик на имот в сграда - етажна собственост, съгласието по ал. 2 е в писмена форма. Условието и редът за сключване на договорите от държавата и общините по ал. 1 и 2, както и за даване на съгласие по ал. 2, се определят съответно с правилника за прилагане на Закона за държавната собственост и с наредбата по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост.

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

**Чл. 185.** (1) Не се иска съгласието на останалите собственици на етажната собственост при преустройства на собствени обекти, помещения или части от тях, когато:

1. не се променя предназначението им;
2. не се отнемат общи помещения и площи или части от тях и не се променя предназначението им;
3. не се изменят съществено общите части на сградата;
4. се свързват вътрешни инсталации с общи мрежи, преминаващи през или до делителната стена или през обслужващи помещения по една вертикална ос;
5. се прекарва нова инсталация през обща част, която не засяга помещения на отделни собственици;
6. (нова - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) се променя предназначението на обекти, разположени в нежилищни сгради;
7. (нова - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) преустройството се извършва при условията на чл. 38, ал. 5 и 6.

(2) В случаите извън тези по ал. 1 се изисква решение на общото събрание на собствениците, взето по установения ред, и изрично писмено съгласие на всички собственици - непосредствени съседи на обекта, а когато се завземат общи части - съгласието на всички собственици, изразено с нотариална заверка на подписите.

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато с проекта за преустройство се предвижда присъединяване на обща част в сграда - етажна собственост, към самостоятелен обект в етажната собственост или създаване на самостоятелен обект от обща част на сграда - етажна собственост, се сключва договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма с останалите собственици в етажната собственост. Въз основа на одобрения проект и на договора се издава разрешение за строеж.

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Държавата и общините сключват договори по ал. 3 при условия и по ред, определени съответно с правилника за прилагане на Закона за държавната собственост и с наредбата по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост.

(5) (Предишна ал. 3 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Преустройството по ал. 1 и 2 се допуска само ако не може да се намери друго техническо решение и отговаря на архитектурните, строително-техническите, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и се извърши по начин, най-благоприятен за засегнатия имот.

(6) (Предишна ал. 4 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В случаите по ал. 1 и 2 собственикът на преустроените помещения е длъжен да отстрани всички повреди, причинени във връзка със строителните работи, като се прилага чл. 210.

(7) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Преустройството по ал. 3 се отбелязва в кадастъра, а договорите по ал. 3 и 4 се вписват в имотния регистър.

**Чл. 186.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Изменение на съществуващи общи инсталации или прокарване на нови инсталации в съсобствени сгради или в сгради - етажна собственост, се извършва с изрично писмено съгласие на всички съсобственици, съответно собственици в етажната собственост.

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

**Чл. 187.** (Нов - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) (1) С подробни устройствени планове в части от урегулирани поземлени имоти - в партерното ниво на сгради в режим на средно или високо свързано застрояване, разположени по външните регулационни линии, могат да се предвиждат разширения и връзки с тротоара на прилежащата улица като пешеходни проходи, колонади и пасажи за улесняване на пешеходния достъп в дълбочина на квартала или по протежение на улицата.

(2) Обектите по ал. 1 не могат да надвишават 30 на сто от застроената площ на сградите.

(3) Собствениците на урегулирани поземлени имоти и сгради не могат да препятстват или да ограничават масовия пешеходен достъп до обектите по ал. 1.

(4) Обекти по ал. 1 могат да се предвиждат и чрез изменение на действащите подробни устройствени планове по реда на чл. 135, ал. 5.

(5) Собствениците на урегулирани поземлени имоти и сгради по ал. 1 се обезщетяват еднократно от общината по реда на чл. 210.

**Чл. 188.** (Нов - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) (1) С подробни устройствени планове може да се предвижда застрояване под и над улици и други открити пространства.

(2) Собствениците на строежите под или над улиците и други открити пространства са длъжни да осигуряват възможност за безпрепятствена експлоатация и поддръжка на обектите по ал. 1 и на съпътстващата ги инженерна инфраструктура. Строежите не могат да влошават условията за ползване или застрояване на обектите по ал. 1.

(3) Строежите под улица и други открити пространства се свързват с един или повече от граничещите с улицата квартали чрез подходи в урегулирани поземлени имоти, сгради или в прилежащата тротоарна площ, които са част от плана за улична регулация. Строежите се нанасят в кадастъра с идентификатор и се вписват в имотния регистър в самостоятелна имотна партида.

(4) Строежите над улица и други открити пространства могат да се свързват със срещуположни нежилищни сгради.

(5) Строежите под и над улици или други открити пространства, собственост на общините или държавата, се извършват въз основа на учредено право на строеж по реда на Закона за общинската собственост или на Закона за държавната собственост.

**Чл. 189.** (Нов - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) (1) Със специализирани подробни устройствени планове може да се предвижда подземно строителство на транспортна техническа инфраструктура и съпътстващите я елементи, публична собственост на държавата или на общините, които не са свързани с намиращите се на повърхността поземлени имоти и полуподземни и надземни строежи.

(2) Заинтересовани лица по тези планове са собствениците и носителите на ограничени вещни права върху поземлени имоти и полуподземни и надземни строежи, разположени непосредствено над подземните строежи по ал. 1.

(3) Подземните строежи по ал. 1 не могат да влошават условията за ползване или застрояване на поземлените имоти на повърхността.

(4) Собствениците и носителите на ограничени вещни права върху поземлени имоти и полуподземни и надземни строежи, разположени непосредствено над подземните строежи по ал. 1, се обезщетяват еднократно от собственика на подземния строеж, преди започване на строителството, по реда на чл. 210.

## 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) (Доп. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) Временни пътища се прокарват въз основа на писмен договор между заинтересуваните собственици на поземлени имоти с нотариална заверка на подписите, а при липса на съгласие - въз основа на заповед на кмета на общината.

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

**Чл. 191.** (1) Обезщетенията на правоимащите за вредите, причинени от прокарването на временни пътища, са за сметка на собствениците на поземлени имоти, които ще се обслужват от временните пътища.

(2) Обезщетението за частите от поземлени имоти, използвани за временни пътища, се определя за съответната година и се изплаща на равни месечни вноски. Обезщетението за подобренията, които се унищожават във връзка с временните пътища, се изплаща в брой преди заемане на поземлените имоти.

(3) Обезщетенията за временни пътища при бедствия, аварии и катастрофи се извършват по реда на специален закон.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Размерът на обезщетенията се определя по реда на чл. 210.

#### Раздел II

#### Преминаване през чужди поземлени имоти. Прокарване на отклонения от мрежи и съоръжения през чужди недвижими имоти

**Чл. 192.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Право на преминаване през чужд поземлен имот се учредява с писмен договор с нотариална заверка на подписите.

(2) Когато не е постигнато съгласие между собствениците на поземлените имоти и друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, правото на преминаване през чужди поземлени имоти се учредява със заповед на кмета на общината.

(3) Правото на преминаване през държавни или общински поземлени имоти се учредява, когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, със заповед на областния управител, съответно със заповед на кмета на общината.

(4) С правото на преминаване не могат да се влошават условията за застрояване на поземлените имоти, да се препятства установеният начин на трайно ползване на поземлените имоти и да се засягат разрешени строежи или съществуващи сгради, освен ако това не е изрично уговорено между собствениците с договора по ал. 1.

(5) Влошаване в условията за застрояване и ползване на държавни или общински поземлени имоти при учредяване право на преминаване към други имоти може да се допусне по изключение, поради липса на друга техническа възможност или когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, с разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството - за държавните поземлени имоти, съответно с решение на общинския съвет - за общинските поземлени имоти.

(6) Цената на правото на преминаване по ал. 2 и 3 се определя по реда на чл. 210 и се заплаща преди издаване на заповедите по ал. 2 и 3.

(7) Договорът по ал. 1 и заповедта по ал. 2 се вписват в имотния регистър по партидата на поземления имот, който се обслужва от учреденото право на преминаване, и по партидата на поземления имот, върху който е учредено правото на преминаване.

(8) Заповедта по ал. 3 се вписва в имотния регистър по партидата на поземления имот, който се обслужва от учреденото право на преминаване, по партидата на държавния или на общинския поземлен имот, върху който е учредено правото на преминаване, и в акта за държавна или за общинска собственост.

**Чл. 193.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Правото на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужди имоти се учредява с писмен договор между собствениците на поземлените имоти с нотариална заверка на подписите.

(2) С договора по ал. 1 се придобива правото да се изгради и придобие собствеността върху отклонението от общата мрежа на техническата инфраструктура в чуждия имот.

(3) Когато не е постигнато съгласие между собствениците на поземлените имоти и друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, правото на прокарване се учредява със заповед на кмета на общината.

(4) Правото да се прокарат отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през държавни или общински поземлени имоти се учредява, когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, със заповед на областния управител, съответно със заповед на кмета на общината.

(5) С прокарането на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура не могат да се влошават условията за застрояване на поземлените имоти, да се препятства установеният начин на трайно ползване на поземлените имоти и да се засягат разрешени строежи или съществуващи сгради, освен ако това не е изрично уговорено между собствениците с договора по ал. 1.

(6) Влошаване в условията за застрояване и ползване на държавни или общински поземлени имоти поради прокаране на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура към други имоти може да се допусне по изключение, поради липса на друга техническа възможност или когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, с разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството - за държавните поземлени имоти, съответно с решение на общинския съвет - за общинските поземлени имоти.

(7) Разрешение за строеж на отклоненията от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура се издава на титуляря на учреденото право по ал. 1, 3 и 4.

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

(9) Договорът по ал. 1 и заповедта по ал. 3 се вписват в имотния регистър по партидата на поземления имот, който се обслужва от учреденото право да се прокарат отклоненията от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и по партидата на поземления имот, през който са прокарани отклоненията от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

(10) Заповедта по ал. 4 се вписва в имотния регистър по партидата на поземления имот, който се обслужва от учреденото право да се прокарат отклоненията от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, по партидата на държавния или на



общинския поземлен имот, през който са прокарани отклоненията от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, и в акта за държавна или за общинска собственост.

(11) При бедствия, аварии и катастрофи отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура до отделни обекти могат да се прокарат временно - до преодоляване на последствията от бедствието, аварията или катастрофата, през чужди недвижими имоти въз основа на заповед, издадена от компетентни органи, определени със специален закон. В този случай разрешение за строеж не се издава.

(12) За вредите по ал. 11 собствениците на засегнатите имоти се обезщетяват непосредствено след овладяване на бедствието, аварията или катастрофата при условията и по реда на специален закон.

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

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

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

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

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

### Раздел III

#### Премахване на негодни за ползване или застрашаващи сигурността строежи

**Чл. 195.** (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) (1) Собствениците на строежи са длъжни да ги поддържат в техническо състояние, отговарящо на съществените изисквания по чл. 169, ал. 1 - 3, да не извършват и да не допускат извършването на промени в тях, които водят или могат да доведат до влошаване на проектите нива на съответствие с изискванията за целия строеж или за отделни негови характеристики.

(2) Собствениците на недвижими имоти - паметници на културата, са длъжни да полагат необходимите грижи за тяхното опазване, съхраняване и поддържане в добро състояние при спазване на разпоредбите на Закона за паметниците на културата и музеите и на този закон.

(3) При аварии или други обстоятелства, застрашаващи обект по ал. 1 или 2 с увреждане или разрушаване, собственикът на обекта е длъжен да предприеме незабавни действия за тяхното предотвратяване или за отстраняване на причинените увреждания, възстановяване на обекта и да уведоми общината. За обектите по ал. 2 собственикът уведомява и Националния институт за паметниците на културата.

(4) В случай че обект по ал. 1 или 2 не се поддържа в добро състояние, както и при възникване на обстоятелствата по ал. 3, кметът на общината издава заповед, с която задължава собственика да извърши в определен срок необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправяне или заздравяване.

(5) Кметът на общината може да задължи със заповед собствениците на обекти по ал. 1 или 2 да премахнат, преобразуват или ремонтират неподходящи по местонахождение,

разположение, вид и материали огради, гаражи, второстепенни, селскостопански и временни постройки, септични ями, канализационни съоръжения, насаждения, както и да извършат необходимите работи в интерес на сигурността, безопасността на движението, здравеопазването, хигиената, естетиката, чистотата и спокойствието на гражданите.

(6) Кметът на общината издава заповед за премахване на строежи, които поради естествено износване или други обстоятелства са станали опасни за здравето и живота на гражданите, негодни са за използване, застрашени са от самосрутване, създават условия за възникване на пожар или са вредни в санитарно-хигиенно отношение и не могат да се поправят или заздравят.

(7) Собствениците на обекти по ал. 1 или 2 носят имуществена отговорност за причинени вреди и пропуснати ползи от своите виновни действия или бездействия, в резултат на които е настъпила авария на строежа, довела до материални щети или увреждане на трети лица и имоти.

**Чл. 196.** (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) (1) Състоянието на обектите и необходимите ремонтни и възстановителни дейности, както и обстоятелствата по чл. 195, ал. 6 се установяват с протокол от комисия, назначена от кмета на общината. За недвижими имоти - паметници на културата, в комисията задължително участват и представители на Националния институт за паметниците на културата.

(2) Комисията действа служебно или по искане на заинтересованите лица, като събира всички необходими данни за вида и състоянието на строежа и изслушва заинтересованите лица. Въз основа на констатациите, отразени в протокола, комисията предлага на кмета на общината строежът да се поправи, заздравя или да бъде премахнат.

(3) Строежите се поправят, заздравяват или премахват от собствениците за тяхна сметка в срок, определен в заповедта на кмета на общината по чл. 195, ал. 4, 5 или 6. Когато строежът създава непосредствена опасност за здравето или живота на гражданите, кметът на общината допуска предварително изпълнение на заповедта.

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

(5) Когато в заповедта по ал. 3 е допуснато предварително изпълнение или тя не е изпълнена в определения срок, строежът се поправя, заздравява или премахва от общината по ред, определен с наредба на общинския съвет. В този случай върху недвижимия имот се вписва ипотека в полза на общината.

(6) Въз основа на влязлата в сила заповед по ал. 3 и протокол за извършените разходи се издава изпълнителен лист в полза на общината за събиране на вземането по реда на чл. 237, буква "к" от Гражданския процесуален кодекс.

(7) Собствениците на строежите са длъжни да осигурят достъп за извършване на дейностите, определени в заповедта на кмета на общината. При отказ достъпът се осигурява принудително със съдействието на полицията.

**Чл. 197.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 28 от 2005 г., в сила от 01.04.2005 г., изм. - ДВ, бр. 94 от 2005 г., в сила от 25.11.2005 г., изм. - ДВ, бр. 29 от 2006 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Извън случаите по този раздел собственик може да премахне свой законен строеж, след като уведоми общинската (районната) администрация и Агенцията по геодезия, картография и кадастър, а когато строежът е обект на културно-историческото наследство - след съгласуване с Националния институт за паметниците на културата при условията и по реда на чл. 125, ал. 5.

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

## **Глава четиринадесета** **СТРОИТЕЛНА ЗАБРАНА**

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

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

- (2) Строителната забрана се налага еднократно за срок не по-дълъг от две години. Повторна строителна забрана може да се налага със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството за срок не по-дълъг от една година.
- (3) Министърът на регионалното развитие и благоустройството може да налага строителна забрана за изясняване на общата устойчивост на терена в свлачищни райони за срок до две години, а във връзка с извършването на геозащитни мероприятия - до осъществяването им.
- (4) Строителната забрана спира действията по прилагане на влезлите в сила общи и подробни устройствени планове за частите на територията, за които се отнася.

## **Глава петнадесета**

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

- Чл. 199.** (1) Държавата и общината имат право на предимство пред трети лица, които не са съсобственици, да изкупят недвижим имот по пазарни цени в случаите, когато по подробен устройствен план същият е предвиден за изграждане на обект - публична държавна или публична общинска собственост.
- (2) Собственикът може да продаде имот по ал. 1 или части от него на трето лице само след като го предложи за изкупуване на държавата или на общината в зависимост от предвижданията на подробния устройствен план и представи на нотариус писмен отказ. В отказа се посочват условията, при които е било предложено изкупуването. В случая се прилагат условията и редът, предвидени в чл. 33 от Закона за собствеността.

## **Глава шестнадесета**

### **ТЕХНИЧЕСКИ ИЗИСКВАНИЯ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ И ДЕЛБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

- Чл. 200.** (1) Реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност само ако са спазени изискванията за минималните размери по чл. 19.
- (2) Правилото на ал. 1 не се прилага в случаите, когато частта от поземления имот се присъединява към съседен имот при условията на чл. 17, а оставащата част отговаря на изискванията на чл. 19 или се присъединява към съседен имот.
- (3) (Отм. - ДВ, бр. 36 от 2004 г.)
- Чл. 201.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) При съдебна делба на урегулиран поземлен имот с цел образуване на нови урегулирани поземлени имоти съдът изисква становище от общинската (районната) администрация относно поделямостта на имота.
- (2) Урегулираните поземлени имоти са неподеляеми, когато не може да се изготви проект за разделянето им на две или повече части, без да се създава недопустимо по закон разположение на съществуващи сгради или на разрешени строежи и без да се създават урегулирани поземлени имоти с лице и повърхност под минимално установените по закон за определените с плана за застрояване за разделяния имот характер и начин на застрояване.
- (3) (Изм. - ДВ, бр. 28 от 2005 г., в сила от 01.04.2005 г., изм. - ДВ, бр. 94 от 2005 г., в сила от 25.11.2005 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Когато урегулираният поземлен имот е поделяем, главният архитект на общината (района) с мотивирано предписание до страните нарежда да внесат проект за изменение на действащия план за регулация. Заповедта за изменение на плана за регулация влиза в сила по реда на чл. 15, ал. 6 и се прилага след влизане в сила на съдебното решение за делба. За урегулирани поземлени имоти, които имат статут на обекти на културно-историческото наследство, се изисква предварително съгласуване с Националния институт за паметниците на културата при условията и по реда на чл. 125, ал. 5.
- (4) Когато урегулираният поземлен имот е неподеляем, главният архитект изпраща свое становище в съда в 14-дневен срок от постъпването в общината на искането на съда по ал. 1.
- (5) Съдът разглежда становището на главния архитект по ал. 4. Когато прецени, че становището е необосновано и не са налице пречките по ал. 2 за разделяне на

урегулирания поземлен имот, съдът с определение издава задължителни указания за изменение на плана за регулация по реда на ал. 3.

**Чл. 202.** Доброволна делба на съсобствена сграда, жилище или друг обект, както и правни сделки за прехвърляне на реално определени части от тях могат да се извършват само ако обособените дялове или части отговарят на одобрени за това инвестиционни проекти, с изключение на обектите по чл. 147, ал. 1, т. 1. Това се удостоверява от общинската (районната) администрация.

**Чл. 203.** (1) Съдебна делба на съсобствена сграда, жилище или друг обект се извършва само ако съответните дялове могат да бъдат обособени в самостоятелни обекти без значителни преустройства и без неудобства, по-големи от обикновените, при спазване на строителните правила и нормативи. Главният архитект на общината (района) по предложение на съда и в определен от него срок одобрява инвестиционен проект или издава мотивиран отказ. При наличие на техническа възможност, доказана с инвестиционен проект, се одобрява и повече от един вариант за делба.

(2) Контролът по законосъобразност на одобряването на проектите или по отказа по ал. 1 се извършва от съда, пред който е висящо делото за делба в същото производство.

**Чл. 204.** (Изм. - ДВ, бр. 29 от 2006 г.) Копия от влезлите в сила подробни устройствени планове по чл. 200 и 201 и от одобрените инвестиционни проекти по чл. 202 и 203 се изпращат на Агенцията по геодезия, картография и кадастър при условия и по ред, определени съгласно Закона за кадастър 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. (доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) за изграждане и реконструкция на транспортната техническа инфраструктура, преустройство на транспортно-комуникационни мрежи и съоръжения - пътища, улици, площади, надземни и подземни трасета на железопътни и трамвайни линии и съоръжения към тях;

2. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) за изграждане и реконструкция на други мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура - водоснабдяване, канализация, пречистване на питейни и отпадъчни води, електрификация, топлофикация, газификация, електронни съобщителни мрежи и други;

3. за осъществяване на дейности по опазване на околната среда и природните ресурси, геозащитна дейност, укрепване на бреговете, както и за благоустройствени дейности - озеленени площи за широко обществено ползване, водни площи и течения, гробищни паркове и третиране на битови отпадъци;

4. за изграждане на обществени обекти на здравеопазването, социалното подпомагане и образованието.

**Чл. 206.** (1) За изграждане на обектите по чл. 205 се отчуждават недвижими имоти или части от тях, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи, както и съобразно изискванията за сигурност и безопасност.

(2) Части от поземлени имоти се отчуждават само когато от остатъка от имота може да се образува урегулиран поземлен имот в съответствие с изискванията на чл. 19.

(3) Допуска се части от поземлени имоти, от които не могат да се образуват урегулирани поземлени имоти, да бъдат обединявани в съсобствени урегулирани поземлени имоти при условията на чл. 17 и 19, без да бъдат отчуждавани.

(4) В случаите, когато основното застрояване се запазва и остатъкът от поземления имот може да се ползва по предназначение, което имотът е имал преди отчуждаването, със съгласието на собственика може да бъде образуван маломерен урегулиран поземлен имот.

(5) Когато няма съгласие на собствениците в случаите по ал. 3 и 4, се отчуждава целият поземлен имот.

**Чл. 207.** (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При изграждане на обекти и съоръжения по чл. 205 поземленият имот не се отчуждава, ако собственикът му учреди право на строеж, с изключение на елементите на транспортната техническа инфраструктура - публична собственост на държавата и общините.

**Чл. 208.** (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)

Срокът за започване на отчуждителните процедури по Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, е пет години от влизане в сила на плановете и десет години от влизането в сила на подробните устройствени планове за изграждане на елементи на техническата инфраструктура по чл. 64 - публична собственост на държавата и общините, а за имоти, предвидени за озеленени площи по чл. 61, ал. 4 - петнадесет години от влизане в сила на плановете. След изтичане на този срок собствениците на недвижимите имоти имат правата по чл. 134, ал. 2, т. 1.

**Чл. 209.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., ДВ бр. 54/2008 г.) Условията и редът за принудително отчуждаване по Закона за държавната собственост не се прилагат, когато се отчуждават части от поземлени имоти за разширяване елементите на транспортната инфраструктура - автомагистрали и пътища от републиканската пътна мрежа, железопътни линии и гари, летища, пристанища, при което имотите могат да се ползват по предназначението си, което са имали преди отчуждаването.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. доп. ДВ бр. 54/2008 г.) За отчуждаването областният управител, издава заповед, с която въз основа на оценка, изготвена от лицензирани специалисти, определя:

1. размера на паричното обезщетение по пазарни цени;
2. датата, на която отчуждената част ще бъде завзета.

(3) Заповедта по ал. 2 подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 1.

(4) Частта от поземления имот се счита за отчуждена от деня на изплащане на паричното обезщетение.

## Раздел II

### Обезщетяване при други случаи

**Чл. 210.** (1) Изготвянето на оценки и определянето на размера и изплащането на обезщетения в изрично предвидените в закона случаи се извършват по пазарни цени, определени от комисия, назначена от кмета на общината.

(2) Кметът нарежда служебно или въз основа на искане на заинтересуваните лица определянето на обезщетения или оценка от комисията.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Решението на комисията се съобщава на страните по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Те могат да го обжалват по реда на чл. 215, ал. 1.

(4) Сумата на обезщетението по влязлата в сила оценка се внася по сметка в търговска банка и се изплаща на правоимащите по нареждане на кмета на общината или на упълномощено от него длъжностно лице.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Лицето, което иска да се ползва от оценката, преди да е влязло в сила решението на комисията, трябва да внесе в банката на името на правоимащия сума, равна на определеното обезщетение. Внасянето на сумата има действие по отношение на правоимащия от деня на съобщението по реда на Административнопроцесуалния кодекс, направено от общината. Внесената сума се

изплаща на правоимащия по нареждане на кмета на общината. Правоимащите трябва да бъдат обезщетени напълно за разликата в едномесечен срок от влизането в сила на оценката.

(6) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) 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 "к" 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. (изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) правоимащият не се е явил да представи съответните документи в 14-дневен срок от получаване на съобщението по реда на Административнопроцесуалния кодекс;
3. съществува спор между няколко лица за правото върху дължимата сума; в този случай банката изплаща сумата на лицето, което установи правата си по съдебен ред;
4. правоимащите са в неизвестност;
5. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) поземлените имоти са в неурегулирани територии, останали след възстановяване правата на собствениците, и те се стопанисват и управляват от общината при условията и по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Внасянето на сумата има действие по отношение на правоимащите от деня на съобщението по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Глава осемнадесета

ОБЩИНСКИ ФОНД "БЛАГОУСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА"  
(Отм. ДВ бр. 111/2001 г.)

## ЧАСТ ПЕТА

### КОНТРОЛ ВЪРХУ УСТРОЙСТВОТО НА ТЕРИТОРИЯТА

#### Глава деветнадесета

### СЪДЕБЕН КОНТРОЛ НА ИНДИВИДУАЛНИТЕ АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

**Чл. 213.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 30 от 2006 г., в сила от 12.07.2006 г.) Съдилищата осъществяват контрол по законсъобразността на административните актове по устройство на територията при условията и по реда на този закон, а по въпроси, които не са уредени в него - по Административнопроцесуалния кодекс.

Чл. 214. Индивидуални административни актове по смисъла на този закон са:

1. актовете за устройство на територията по чл. 1, отказите за издаване на такива актове и административните актове за отмяна или оставане в сила на актове, издадени по административен ред, с които се създават права или задължения или се засягат права или законни интереси на отделни физически или юридически лица, независимо дали изрично са посочени като адресати;
2. актовете по т. 1, издадени от Дирекцията за национален строителен контрол, от кметовете на райони и кметства, от главните архитекти и други овластени длъжностни лица в областните, общинските и районните администрации;
3. актовете за спиране, за забрана на ползването и за премахване на незаконни строежи.

**Чл. 215.** (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 30 от 2006 г., в сила от 01.03.2007 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., изм. доп. ДВ бр. 33/2008 г.) Индивидуалните административни актове по този закон, отказите за издаването им и административните актове, с които те са отменени или оставени в сила, с изключение на тези по чл. 216, ал. 1, могат да се обжалват пред съответния административен съд по местонахождението на недвижимия имот. Актовете и отказите на министъра на регионалното развитие и благоустройството, на министъра на отбраната и на министъра на вътрешните работи се обжалват пред Върховния административен съд.

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

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

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

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

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

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

(2) (изм. доп. ДВ бр. 33/2008 г.) Административните актове по ал. 1 подлежат на обжалване по законосъобразност пред началниците на регионалните дирекции за национален строителен контрол, а за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната - пред министъра на отбраната, съответно пред министъра на вътрешните работи или пред председателя на Държавна агенция "Национална сигурност".

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

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

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

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

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

1. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

2. (изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) заповеди за спиране и забрана на достъпа до строежи по чл. 224, ал. 1;

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

4. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

5. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

6. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

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

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

9. (предишна т. 8, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) заповеди по чл. 195 и 196;

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

11. (нова - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) заповеди по чл. 57а, ал. 3.

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

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

**Чл. 219.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) За постъпилите жалби и образуваните съдебни производства по тази глава се прилагат разпоредбите на дял трети от Административнопроцесуалния кодекс.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 30 от 2006 г., в сила от 12.07.2006 г.) За неуредените в тази глава въпроси се прилага [Административнопроцесуалният кодекс](#).

## Глава двадесета

### АДМИНИСТРАТИВЕН КОНТРОЛ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И СТРОИТЕЛСТВОТО

**Чл. 220.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството упражнява контрол по спазването на разпоредбите на този закон и на нормативните актове по прилагането му при проектирането и строителството, в това число влагането на качествени строителни материали и изделия с оглед осигуряването на сигурността, безопасността, достъпността и другите нормативни изисквания към строежите.

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

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

(4) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

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

(2) При изпълнение на служебните си задължения служителите на Дирекцията за национален строителен контрол имат право на униформено облекло и отличителни знаци, ползват специални средства и с разрешение на министъра на вътрешните работи могат да притежават лично оръжие за защита.

(3) Органите на Министерството на вътрешните работи, както и другите държавни и общински органи са длъжни да оказват съдействие на Дирекцията за национален строителен контрол и на нейните служители при изпълнение на функциите им.

(4) Заповедите, предписанията и нарежданията на органите на Дирекцията за национален строителен контрол, издадени в рамките на тяхната компетентност, са задължителни за лицата, за които се отнасят.

(5) Във връзка с изпълнение на функциите им по този закон органите на Дирекцията за национален строителен контрол имат право:

1. (доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) на свободен достъп до строежите, както и до сградите и съоръженията по време на тяхното ползване по реда на чл. 194, ал. 1 и 3;

2. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) да изискват всички необходими за проверките документи, данни, легитимация, писмени справки и обяснения от длъжностните лица в държавните и общинските администрации, от участниците в строителството, от лицата на строежа и строителната площадка, от заинтересуваните централни и териториални администрации, от специализираните контролни органи и експлоатационните дружества;

3. да ползват данни от Единната система за гражданска регистрация и административно обслужване при условия и по ред, определени със закон.

(6) (Нова - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) Средствата, набрани от отчисления в размер 50 на сто от събраните по този закон от Дирекцията за национален строителен контрол приходи за бюджета, представляващи такси, глоби и имуществени санкции, се разходват само за премахване на незаконно строителство, за развитие на материалната база, за повишаване



на квалификацията и за стимулиране на служителите на дирекцията при условия и по ред, определени с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

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

1. спира незаконни строежи;
2. спира строежи, части от тях или отделни строителни и монтажни работи, извършвани в отклонение от одобрените строителни книжа, и дава разрешение за продължаването им след отстраняване на нарушенията и заплащане на дължимите глоби и имуществени санкции;
3. забранява достъпа до строежи по т. 1 и 2 и разпорежда поставянето на отличителни знаци за ограничаване и недопускане на хора и механизация на строежите;
4. забранява захранването с електрическа и топлинна енергия, вода и газ на строежи по т. 1 и 2;
5. (доп. - ДВ, бр. 76 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) забранява влагането на строителни продукти, които не са оценени за съответствие със съществените изисквания към строежите и извършва проверки в местата за производство на строителни продукти;
6. забранява ползването на строежи или на части от тях, които не са въведени в експлоатация по установения ред или се ползват не по предназначението си съгласно издадените строителни книжа и условията за въвеждане в експлоатация;
7. забранява достъпа до строежи или до части от тях, които не са въведени в експлоатация по установения ред или се ползват не по предназначението си съгласно издадените строителни книжа и условията за въвеждане в експлоатация, забранява захранването им с електрическа и топлинна енергия, вода и газ и разпорежда поставянето на отличителни знаци за ограничаване на достъпа и недопускане на хора и други;
8. издава разрешения за ползване на строежи или отказва издаването им;
9. (изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) предлага отнемането на лицензи на консултанти за извършване оценяване съответствието на инвестиционните проекти и/или за упражняване на строителен надзор;
10. издава заповеди за премахване на незаконни строежи;
11. (изм. - ДВ, бр. 30 от 2006 г., в сила от 12.07.2006 г.) издава заповеди за отмяна или изменение на заповедите на началниците на регионалните дирекции за национален строителен контрол, за които не е предвиден пряк съдебен контрол, при условията и по реда на Административнопроцесуалният кодекс;
12. предписва изпълнение на укрепителни и възстановителни мерки за недопускане на аварии, щети и други на строежи и на части от тях, за които е спряно строителството, действието на строителните книжа или е забранено ползването им;
13. разпорежда освобождаване на строежа и на строителната площадка от хора, механизация, изделия, продукти, материали, общоопасни средства и други;
14. налага предвидените в този закон санкции.

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

1. констатира незаконно строителство;
2. констатира нарушения при ползването на строежи или на части от тях;
3. констатира нарушения при издаването на строителни книжа;
4. изпълняват заповедите за спиране, за забрана на ползването, за забрана на достъпа до строежи и строителни площадки и за премахване на незаконни строежи;
5. обследват аварии в строителството;
6. контролират изпълнението на мероприятията за възстановяване на територии с особена териториалноустройствена защита;
7. установяват други нарушения на този закон и на подзаконовите нормативни актове по прилагането му;
8. създават и поддържат регистър на издадените наказателни постановления;
9. заверяват заповедни книги в предвидените от закона случаи.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При привеждане в изпълнение на заповеди за спиране, за забрана на ползването, достъпа и за принудително премахване на незаконни строежи

органи на Дирекцията за национален строителен контрол имат право да използват на територията на строителната площадка следните специални средства:

1. устройства за принудително ограничаване придвижването на автомобили и строителна механизация или за преместване на такава механизация извън строителната площадка;
2. устройства за отваряне на прегради и помещения;
3. светлинни и звукови устройства;
4. строителни машини и строителна механизация, технически средства и способности.

(4) Средствата по ал. 3 могат да бъдат използвани само от служители, които притежават необходимата квалификация.

(5) При противодействие или при отказ да се изпълни разпореждане за достъп или за освобождаване на строителната площадка или в други случаи, определени със закона, разпореждането се изпълнява принудително със съдействието на органите на Министерството на вътрешните работи.

**Чл. 222а.** (Нов - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) Кметът на общината:

1. спира строежи, части от тях, както и отделни строителни и монтажни работи при условията и по реда на чл. 224 и дава разрешение за продължаването им след отстраняване на нарушенията и заплащане на дължимите глоби и имуществени санкции;
2. забранява достъпа до строежи по т. 1 и разпорежда поставянето на отличителни знаци за ограничаване и недопускане на хора и механизация на строежите;
3. забранява захранването с електрическа и топлинна енергия, вода и газ на строежи по т. 1;
4. предписва изпълнение на укрепителни, възстановителни и други мерки за недопускане на аварии и щети на строежи или на части от тях, за които е спряно строителството;
5. налага предвидените в закона глоби и имуществени санкции.

**Чл. 223.** (1) Общинските администрации осъществяват контрол по прилагане на устройствените планове, одобрените инвестиционни проекти, разрешенията за строеж, определените строителни линии и нива, както и по спазването на действащите нормативни актове за устройство на територията.

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

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) При констатиране на строеж по чл. 224, ал. 1 или на незаконосъобразно ползване на строеж служителите по ал. 2 са длъжни в тридневен срок да съставят и връчат на нарушителя констативен акт по чл. 224, ал. 2 или по чл. 178, ал. 5. В тридневен срок от изтичането на срока за възражения констативният акт по чл. 178, ал. 5 се изпраща в Дирекцията за национален строителен контрол.

(4) (Нова - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) При изпълнение на функциите им по този закон служителите от общинските администрации 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 и 3;
2. да изискват всички необходими за проверките документи, данни, легитимация, писмени справки и обяснения от участниците в строителството, от лицата на строежа и строителната площадка, от заинтересуваните администрации, от специализираните контролни органи и експлоатационните дружества;
3. да ползват данни от Единната система за гражданска регистрация и административно обслужване при условия и по ред, определени със закон.

## Г л а в а   д в а д е с е т   и   п ъ р в а

### АДМИНИСТРАТИВНИ ДЕЙСТВИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С НЕЗАКОННОТО СТРОИТЕЛСТВО

**Чл. 224.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) Кметът на общината с мотивирана заповед спира изпълнението и забранява достъпа до строеж или част от строеж, който се извършва:

1. (изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) без одобрени инвестиционни проекти и/или без влязло в сила разрешение за строеж;
2. при съществени отклонения по смисъла на чл. 154, ал. 2;
3. със строителни продукти, несъответстващи на съществените изисквания към строежите или в нарушение на правилата за изпълнение на строителните и монтажните работи;
4. без осигурен от възложителя строителен надзор в случаите, когато такъв е задължителен;
5. (изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) без да е съставен протокол за строителна линия и ниво и/или без да е заверена заповедната книга;
6. (нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) без съгласуване с Националния институт за паметниците на културата при условията и по реда на чл. 125, ал. 5 - за недвижими паметници на културата и за строежи в техните граници и охранителните им зони.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) Обстоятелствата по ал. 1 се установяват с констативен акт, съставен от длъжностните лица по чл. 223, ал. 2. Констативният акт се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Заповедта по ал. 1 се издава в тридневен срок от изтичане на срока по изречение второ. Когато нарушителят е неизвестен, копия от констативния акт и от заповедта на кмета се поставят на обекта и на определените за това места в сградата на общината, района или кметството. Копия от констативния акт и от заповедта по ал. 1 се изпращат на началника на Дирекцията за национален строителен контрол и на началника на регионалната дирекция за национален строителен контрол.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) Когато обстоятелствата по ал. 1 са установени с констативен акт, съставен от органите за национален строителен контрол, заповедта по ал. 1 се издава от началника на Дирекцията за национален строителен контрол или от упълномощени от него лица. Копия от констативния акт и от заповедта се изпращат на кмета на общината.

(4) Със заповедта по ал. 1 се дават задължителни указания за отстраняване на причините, довели до спирането на строителството, и сроковете за тяхното изпълнение. При необходимост се разпорежда освобождаване на строежа и на строителната площадка от хора и механизация, както и прекъсване на захранването с електрическа и топлинна енергия, вода и газ. Заповедта е задължителна за доставчиците и се изпълнява незабавно.

(5) (Доп. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) Строителството, спряно със заповедта по ал. 1, може да продължи с разрешение на органа, който я е издал, след отстраняване на причините, довели до спирането му. В случаите по чл. 154, ал. 2, т. 5 - 8 разрешението за продължаване на строителството се издава след представяне на заснемане и други данни, изчисления и документи съобразно указанията по ал. 4, които се прилагат като неразделна част към одобрения инвестиционен проект и доказват, че съществените отклонения са отстранени и изпълнената част от строежа е законосъобразна.

(6) (Нова - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) В тридневен срок от констатиране на незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2 от служителите по чл. 223, ал. 2 кметът на общината изпраща преписката на началника на Дирекцията за национален строителен контрол за образуване на производство по чл. 225.

(7) (Предишна ал. 6 - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) При констатиране на незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2 органите за национален строителен контрол спират строителството, забраняват достъпа до строежа и изпращат преписката на началника на Дирекцията за национален строителен контрол за образуване на производство по чл. 225.

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

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

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г., изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) в несъответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план;
2. (изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж;

3. (изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) при съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект по чл. 154, ал. 2, т. 1, 2, 3 и 4;

4. със строителни продукти, несъответстващи на съществените изисквания към строежите, или в нарушение на правилата за изпълнение на строителните и монтажните работи, ако това се отразява на конструктивната сигурност и безопасното ползване на строежа и е невъзможно привеждането на строежа в съответствие с изискванията на този закон;

5. (нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) без съгласуване с Националния институт за паметниците на културата при условията и по реда на чл. 125, ал. 5 - за недвижими паметници на културата и за строежи в техните граници и охранителните им зони.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) Заповедта по ал. 1 се издава въз основа на констативен акт, съставен от длъжностни лица на Дирекцията за национален строителен контрол. Актът се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок.

(4) Ако заповедта за премахване не се изпълни доброволно в определения в нея срок, тя се изпълнява принудително от органите на Дирекцията за национален строителен контрол самостоятелно или съвместно с лица, на които това е възложено от началника на дирекцията или от упълномощено от него длъжностно лице, по ред, установен с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Въз основа на влязла в сила заповед за премахване на строежа и протокол за извършените разходи по премахването се издава изпълнителен лист за събиране на вземането от задължените лица по реда на чл. 237, б. "к" от Гражданския процесуален кодекс.

(6) Принудителното премахване е за сметка на извършителя и на:

1. лицето, упражнило строителен надзор;

2. строителя - в случай че строителството е продължило след издадена заповед за спиране на строежа от Дирекцията за национален строителен контрол или заповед на лицето, упражняващо строителен надзор, вписана в заповедната книга на строежа;

3. строителя - в случаите по ал. 2, т. 2, 3 и 4;

4. проектанта и лицето, оценило съответствието на инвестиционните проекти - при несъответствие на одобрения инвестиционен проект, по който се изпълнява строежът, с изискванията за безопасност по чл. 169, ал. 1, т. 1, 2, 3 и 4 и/или с предназначението на земята.

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

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

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

**Чл. 228.** (Изм. - ДВ, бр. 30 от 2006 г., в сила от 12.07.2006 г.) По въпроси, които не са уредени в тази глава и в глава двадесета, се прилагат разпоредбите на Административнопроцесуалния кодекс.

## Г л а в а   д в а д е с е т   и   в т о р а

### ТЕХНИЧЕСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

#### Глава двадесет и втора ТЕХНИЧЕСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

**Чл. 229.** (1) Физически лица могат да извършват проучвателни, проектантски, контролни, строителни и надзорни дейности, ако притежават техническа правоспособност съобразно придобитата им специалност и образователно-квалификационна степен.

(2) Юридически лица могат да извършват дейности по ал. 1, ако в състава им са включени физически лица със съответната техническа правоспособност.

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

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

(3) (Изм. - ДВ, бр. 43 от 2002 г., изм. - ДВ, бр. 20 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 79 от 2006 г.) Проектанти с пълна проектантска правоспособност, които работят като служители по трудово или служебно правоотношение в администрациите на териториалните органи на изпълнителната власт, могат да изработват проекти на устройствени схеми и планове или да упражняват технически контрол само за административно-териториални единици, в които те не са органи или не участват в състава на органи с експертни, съгласувателни, одобрителни, разрешителни, контролни или други правомощия по този закон.

(4) (Нова - ДВ, бр. 79 от 2006 г.) Служителите в общинските администрации, които имат пълна или ограничена проектантска правоспособност, могат да изработват служебно проекти за устройствени планове за държавни или общински поземлени имоти на територията на общината, а за изграждането на обекти общинска собственост - и инвестиционни проекти, в съответствие с придобитата проектантска правоспособност.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 37 от 2006 г., в сила от 01.07.2006 г., предишна ал. 4 - ДВ, бр. 79 от 2006 г.) 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.

**Чл. 231.** (Изм. - ДВ, бр. 108 от 2006 г.) Изискванията към физическите и юридическите лица, извършващи строителство, се уреждат със закон.

## Г л а в а д в а д е с е т и т р е т а

### АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНА ОТГОВОРНОСТ

#### Глава двадесет и трета АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНА ОТГОВОРНОСТ

**Чл. 232.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Наказва се с глоба от 1000 до 5000 лв., ако по друг закон не е предвидено по-тежко наказание, длъжностно лице, което:

1. не изпълни или изпълни лошо или несвоевременно задължения, възложени му по този закон, актовете по неговото прилагане и другите правила и нормативи по проектирането и строителството, както и решения и предписания, основани на тях;
2. съгласува, одобри или издаде строителни книжа в нарушение на този закон, на актовете по неговото прилагане и другите правила и нормативи по проектирането и строителството, както и на действащите устройствени планове;
3. не вземе своевременно мерки за предотвратяване на незаконно строителство, за спиране или премахване на незаконно извършвани строителни и монтажни работи или за премахване на други последици от нарушенията;
4. изисква като условия за съгласуване и одобряване на инвестиционен проект или за разрешаване на строеж документи, каквито не се изискват с този закон или с друг нормативен акт;
5. (изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) в срок, определен с нормативен акт: не се произнесе по искане за съгласуване, одобряване, съставяне или издаване на строителни книжа, скици, визи за проектиране и други; не извърши проверки или други технически услуги; не отговори на постъпила жалба; не препрати искането, съответно жалбата, на компетентния орган;
6. разреши, допусне свързване или свърже външни мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура с незаконен строеж или със строеж, за който не е издадено разрешение за ползване, освен в случаите, когато с нормативен акт се разрешава временно свързване;

7. (нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) не е изпълнило задълженията по чл. 63, ал. 1.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Наказва се с глоба от 1000 до 10 000 лв., ако по друг закон не е предвидено по-тежко наказание, лице - участник в строителството, което извършва, разпорежда или допуска извършването на незаконен строеж.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Наказва се с глоба от 3000 до 15 000 лв., ако по друг закон не е предвидено по-тежко наказание, лице, което, без да има право, осъществява дейност, включена в компетентността на лицата, упражняващи строителен надзор.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Наказва се с глоба от 3000 до 15 000 лв., ако по друг закон не е предвидено по-тежко наказание, лице, което:

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) без да притежава съответната правоспособност, извършва проучвателни и проектни работи, участва при извършване на оценка на съответствието на инвестиционни проекти, при упражняване на строителния надзор или ръководи строителните работи;

2. като проектант изработва проекти, несъобразени с този закон, актовете по неговото прилагане и другите правила и нормативи по проектирането и строителството или не упражнява авторски надзор, съобразно сключения договор;

3. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

4. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

(5) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Наказва се с глоба от 1000 до 5000 лв., ако по друг закон не е предвидено по-тежко наказание, лице, което:

1. (доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) не изпълни писмено нареждане на контролен орган, издадено в рамките на неговата компетентност или на лицето, упражняващо строителен надзор, да спре, да премахне, да възстанови или да поправи строежи или части от строежи;

2. отсече или изкорени, разпорежда или допуска да се отсече или изкорени дълготрайно декоративно дърво или дърво с историческо значение без предварително писмено разрешение на компетентните органи;

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

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

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

6. (предишна т. 5 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) не извърши възстановителните работи и не отстрани за своя сметка нанесените повреди на чужд недвижим имот във връзка с осъществяван от него строеж в срока, определен от органите на общината или от органите на Дирекцията за национален строителен контрол.

(6) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Наказва се с глоба от 300 до 1500 лв., ако по друг закон не е предвидено по-тежко наказание, собственик на строеж или поземлен имот, неизпълнил заповед по чл. 195, ал. 5 и създал непосредствена опасност за здравето и живота на други лица.

**Чл. 233.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) За други нарушения на този закон, актовете по неговото прилагане и другите правила и нормативи по проектирането и строителството, както и на решенията и предписанията, основани на тях, наказанието е глоба от 100 до 500 лв., ако по друг закон не е предвидено по-тежко наказание.

**Чл. 234.** (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) Ако нарушението по чл. 232 и по чл. 233 бъде продължено, след като е констатирано с акт, или ако в срока за издаване на наказателно постановление бъде извършено друго нарушение от същото лице, наказанието е глоба от 300 до 5000 лв. независимо от наказанието по първото нарушение.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Ако в срок до 3 години от влизането в сила на наказателното постановление бъде извършено ново нарушение на същата разпоредба, наказанието е глоба от 2000 до 30 000 лв. В маловажни случаи глобата е от 100 до 500 лв.

**Чл. 235.** (1) В случаите по чл. 232, ал. 2 лицата нарушители могат да бъдат отстранявани от строежа въз основа на мотивирана заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице.

(2) При отказ за доброволно изпълнение на заповедта отстраняването се извършва принудително, а при необходимост - и със съдействие на органите на Министерството на вътрешните работи.

(3) Обжалването на заповедта по ал. 1 не спира изпълнението ѝ.

**Чл. 236.** При системни нарушения по чл. 232, ал. 1, извършени от главен архитект на община (район), констатирани от Дирекцията за национален строителен контрол, министърът на регионалното развитие и благоустройството може да лиши нарушителя от правото да заема длъжността главен архитект на община (район) за срок до 2 години.

**Чл. 237.** (1) Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице налага имуществена санкция на юридическо лице или едноличен търговец, както следва:

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) на извършител, възложител или строител на строеж, незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2 - в размер от 5000 до 50 000 лв.;

2. (нова - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) на извършител, възложител, строител или лице, упражняващо строителен надзор на строеж по чл. 224, ал. 1 - в размер от 1000 до 10 000 лв.;

3. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., предишна т. 2 - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) на възложител или строител, продължил да изпълнява строителни и монтажни работи на строеж, спрян със заповед по чл. 224, ал. 1 или по чл. 159, ал. 4, или на строеж със спряно действие на строителните книжа - в размер от 10 000 до 100 000 лв.;

4. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., предишна т. 3 - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) на лице, което ползва строеж, без това да е разрешено по установения законов ред - в размер от 1000 до 10 000 лв.;

5. (предишна т. 3, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., предишна т. 4 - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) на лице, което, без да има право, осъществява дейност, включена в компетентността на консултанта и техническия контрол за част "Конструктивна" - в размер от 3000 до 30 000 лв.;

6. (предишна т. 4, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., предишна т. 5, изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) на лице, извършило оценка за съответствие на инвестиционен проект в нарушение на изискванията на чл. 142, ал. 5 и/или при упражняване на строителен надзор допуснало изпълнение на незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2 - в размер от 30 000 до 150 000 лв.;

7. (предишна т. 5, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., предишна т. 6 - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) на доставчик на електрическа или топлинна енергия, вода или газ, неизпълнил разпореждане по чл. 224, ал. 4 или по чл. 178, ал. 5 - в размер от 5000 до 50 000 лв.;

8. (нова - ДВ, бр. 108 от 2006 г., в сила от 01.01.2008 г.) на строител, за изпълнението на строежи от първа категория, без да е вписан в Централния професионален регистър на строителя и без да има издадено удостоверение за тях - в размер от 50 000 до 100 000 лв.;

9. (нова - ДВ, бр. 108 от 2006 г., в сила от 01.01.2008 г.) на строител, за изпълнението на строежи от втора категория, без да е вписан в Централния професионален регистър на строителя и без да има издадено удостоверение за тях - в размер от 30 000 до 50 000 лв.;

10. (нова - ДВ, бр. 108 от 2006 г., в сила от 01.01.2008 г.) на строител, за изпълнението на строежи от трета, четвърта и пета категория, без да е вписан в Централния професионален регистър на строителя и без да има издадено удостоверение за тях - в размер от 10 000 до 30 000 лв.;

11. (нова - ДВ, бр. 108 от 2006 г., в сила от 01.01.2008 г.) на строител, за изпълнението на строителни и монтажни работи, без да е вписан в Централния професионален регистър на строителя и без да има издадено удостоверение за тях - в размер от 2000 до 5000 лв.

(2) (Нова - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) Кметът на общината налага имуществена санкция на юридическо лице или на едноличен търговец, както следва:

1. на извършител, възложител, строител или лице, упражняващо строителен надзор на строеж, спрян с негова заповед по чл. 224, ал. 1 - в размер от 1000 до 10 000 лв.;

2. на извършител, възложител или строител, продължил да изпълнява строителни и монтажни работи на строеж по т. 1 - в размера по ал. 1, т. 3;
3. на доставчик на електрическа или топлинна енергия, вода или газ, неизпълнил разпореждане по чл. 57а, ал. 6 или по чл. 222а, т. 3 - в размер от 5000 до 50 000 лв.;
4. (нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) на собственик на строеж или поземлен имот, неизпълнил заповед по чл. 195, ал. 5 и създал непосредствена опасност за здравето и живота на други лица - в размер от 1000 до 10 000 лв.

(3) (Предишна ал. 2, доп. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) Санкциите по ал. 1 и ал. 2 се налагат по реда на чл. 238 и 239 от този закон.

**Чл. 238.** (1) Установяването на нарушенията по този закон, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършват по реда на Закона за административните нарушения и наказания, доколкото в този закон не е предвидено друго.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Актовете за установяване на нарушения по този закон се съставят от:

1. служители на общинските (районните) администрации;
2. служители на Дирекцията за национален строителен контрол;
3. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2006 г.) служители, определени от министъра на вътрешните работи - за нарушения на правилата и нормите по пожарна безопасност;
4. (изм. - ДВ, бр. 95 от 2005 г., в сила от 01.03.2006 г.) служители, определени от председателя на Държавната агенция за метрологичен и технически надзор - за нарушения на нормите за безопасност на уредбите и съоръженията с повишена опасност;
5. служители, определени от министъра на околната среда и водите - за нарушения на нормите по опазване на околната среда и водите.

**Чл. 239.** (1) Наказателните постановления се издават:

1. от министъра на регионалното развитие и благоустройството или упълномощени от него длъжностни лица - за нарушения на разпоредбите по устройство на територията;
2. (доп. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) от началника на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощени от него длъжностни лица - за нарушения на разпоредбите по устройство на територията (проектиране, строителство, недопускане и отстраняване на незаконно строителство и качество на строителните материали и други);
3. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2006 г.) от министъра на вътрешните работи или от определени от него длъжностни лица - за нарушения на правилата и нормите по пожарна безопасност;
4. (предишна т. 3 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) от министъра на околната среда и водите или определени от него длъжностни лица - за нарушения на разпоредбите по опазване на околната среда;
5. (предишна т. 4 - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 95 от 2005 г., в сила от 01.03.2006 г.) от председателя на Държавната агенция за метрологичен и технически надзор или от упълномощени от него длъжностни лица - за нарушения на разпоредбите, засягащи уредби и съоръжения с повишена опасност;
6. (нова - ДВ, бр. 103 от 2005 г., доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) от кмета на общината - в случаите по чл. 232, ал. 5, т. 1, 2, 3, 4 и 6 и ал. 6 и по чл. 233 - когато актовете за установяване на нарушенията са съставени от служителите по чл. 238, ал. 2, т. 1, както и в случаите по чл. 237, ал. 2.

(2) Едногодишният срок по Закона за административните нарушения и наказания за образуване на административнонаказателно производство за нарушения по този закон, актовете по неговото прилагане и другите правила и нормативи по проектирането и строителството започва да тече от деня на издаване на разрешение за ползване на строежа, а когато не се изисква разрешение за ползване - от деня на извършване на нарушението.

(3) Наказателно постановление, с което е наложена глоба до 100 лв. включително, не подлежи на обжалване.

(4) Наказателни постановления, с които е наложена имуществена санкция на юридически лица и еднолични търговци до 5000 лв. включително, не подлежат на обжалване.

(5) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)



## ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. (1) Министърът на регионалното развитие и благоустройството може да предостави свои функции по този закон на заместниците си и на други длъжностни лица в системата на Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

(2) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Областният управител може да предостави свои функции по този закон на заместниците си или на други лица от областната администрация.

(3) (Предишна ал. 2 - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Кметът на общината може да предостави свои функции по този закон на заместниците си, на главния архитект на общината и на други длъжностни лица от общинската (районната) администрация.

(4) (Предишна ал. 3, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Главният архитект на общината може да предостави свои функции по този закон на други длъжностни лица от общинската администрация.

§ 1а. (Нов - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. доп. ДВ бр. 33/2008 г.) Министърът на отбраната, съответно министърът на вътрешните работи или председателят на Държавна агенция "Национална сигурност", или упълномощени от тях длъжностни лица одобряват инвестиционни проекти, издават разрешение за строеж, въвеждат в експлоатация и извършват контрол върху строежи, свързани с отбраната и сигурността на страната.

§ 2. (Отм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)

§ 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) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) 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 Административнопроцесуалния 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) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) 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 Административнопроцесуалния кодекс.

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

§ 5. По смисъла на този закон:

1. (доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Думите "Национален експертен съвет", "областен експертен съвет" и "общински (районен) експертен съвет" да се разбират съответно като: "Национален експертен съвет по устройство на територията и регионална политика", "областен експертен съвет по устройство на територията" и "общински (районен) експертен съвет по устройство на територията", думата "Дирекцията" да се разбира съответно като "Дирекция за национален строителен контрол" и "Дирекцията за национален строителен контрол" и думите "оценка за съответствието" и "оценка за съответствието на проектите" да се разбират като "оценка за съответствието на проектите със съществените изисквания към строежите".

2. "Поземлен имот" е част от територията, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.

3. "Неурегулирана територия" е територия, в която поземлените имоти не са урегулирани с подробен устройствен план.

4. "Територии с особена териториалноустройствена защита" са защитените територии за природозащита по Закона за защитените територии, за културно-историческа защита по Закона за паметниците на културата и музеите, други територии със специфична

характеристика, чийто режим на устройство и контрол се уреждат в отделни закони (високопланинските и крайграничните територии, морското крайбрежие, територията на столицата и други), свлачищните територии, санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води - публична държавна собственост съгласно Закона за водите.

5. "Територии с режим на превантивна устройствена защита" са определени с устройствени схеми и планове територии, които притежават висока природно-ландшафтна, екологическа и културна стойност, но не са обявени за защитени със специален закон.

6. "Територия на населено място" е селищната територия, обхваната от границите му (строителните му граници), определени с устройствен план, без да се включва землището.

7. "Малки населени места" по чл. 58 са селата, както и градовете с население до 30 000 жители.

8. "Територия" или "устройство 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 използвани тераси върху подземния етаж, както и озеленените площи.

17. "Плътност на застрояването" е отношението на сбора от застроените площи на основното и допълващото застрояване спрямо площта на урегулирания поземлен имот, изразено в процент. Плътност на застрояване може да се определя и общо за квартал, устройствена територия или зона, както и за части от тях.

18. "Разгънатата застроена площ" е сборът от застроените площи на всички етажи на основното и допълващото застрояване на и над терена. В разгънатата застроена площ се включват и застроените площи в подпокривното пространство на сградите, когато са предвидени за жилища, ателиета и кабинети. В застроената площ на надземните етажи се включва цялата площ на балконите, лоджиите и терасите.

19. "Интензивност на застрояване" на урегулирания поземлен имот е отношението на разгънатата застроена площ към площта на урегулирания имот, изразено в абсолютно число. Интензивност на застрояване може да се определя и общо за квартал, устройствена територия или зона, както и за части от тях.

20. "Начин на застрояване" е разположението на сградите и постройките на основното и на допълващото застрояване в урегулираните поземлени имоти.

21. "Свободно" е застрояването, при което сградите в урегулираните поземлени имоти се разполагат на разстояние от имотните граници (регулационните линии) към съседните

урегулирани поземлени имоти, както и на северна странична регулационна линия при тесни урегулирани поземлени имоти по улици с посока север-юг и полупосоците до 45 градуса.

22. "Свързано" е застрояването, при което сградите в два или повече съседни урегулирани поземлени имоти се разполагат 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. (доп. - ДВ, бр. 107 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) "Техническа инфраструктура" е система от сгради, съоръжения и линейни инженерни мрежи на транспорта, водоснабдяването и канализацията, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, електронните съобщения, хидромелиорациите, третирането на отпадъците и геозащитната дейност.

32. (изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) "Общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура" са мрежите и съоръженията до общите контролно-измервателни уреди в недвижимите имоти, включително разпределителни устройства.

33. "Сервитутна ивица" е част от поземлен имот около мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, за която с нормативен акт са въведени ограничения в режима на застрояване и ползване на поземления имот.

34. "Служебен тротоар" е тротоар, предназначен за преминаване на служебни лица във връзка с осъществяване на дейности по поддържане и ремонт на улиците, съоръженията към тях и техническата инфраструктура.

35. "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. (изм. - ДВ, бр. 76 от 2005 г.) "Строителна площадка" е теренът, необходим за извършване на строежа и определен с инвестиционния проект или с границите на поземления имот, в който се извършва строителството.

38. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) "Строежи" са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни, консервационни и реставрационни работи по недвижими паметници на културата, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства с и без промяна на предназначението.
39. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Обект" е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по Закона за кадастъра и имотния регистър.
40. (доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Строителни и монтажни" са работите, чрез които строежите се изграждат, ремонтират, реконструират, преустройват, поддържат или възстановяват.
41. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) "Промяна на предназначението" на обект или на част от него е промяната от един начин на ползване в друг съгласно съответстващите им кодове, представляващи основни кадастрални данни и определени съгласно Закона за кадастъра и имотния регистър и нормативните актове за неговото прилагане.
42. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Основен ремонт" на строеж е частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на строежа, както и строително-монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, подобрява се или се удължава срокът на тяхната експлоатация.
43. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Текущ ремонт" на строеж е подобряването и поддържането в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се:
- а) засяга конструкцията на сградата;
  - б) извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата;
  - в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях.
44. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Реконструкция" на строеж е възстановяване, замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации и изпълнението на нови такива, с които се увеличават носимоспособността, устойчивостта и трайността на строежите.
45. (предишна т. 41 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Етаж" е част от строежа със самостоятелно функционално предназначение, за която може да бъде издадено отделно разрешение за строеж и разрешение за ползване.
46. (предишна т. 42 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Груб строеж" е сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или със различна степен на изпълнени довършителни работи.
47. (предишна т. 44 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Етаж" е част от сграда или постройка между две последователни подови конструкции.
48. (предишна т. 45 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Подземен етаж" е етажът, таванът на който е разположен под котата на средното ниво на прилежащия тротоар (на прилежащия терен към улицата) или до 0,3 м над тази кота.
49. (предишна т. 46 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Полуподземен етаж" е етажът, подът на който е разположен под котата на средното ниво на прилежащия тротоар (на прилежащия терен към улицата), а таванът - на повече от 0,3 м над тази кота и до 1,5 м над нея.
50. (предишна т. 47 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Надземен етаж" е етажът, подът на който е разположен на и над котата на средното ниво на прилежащия тротоар (на прилежащия терен към улицата).
51. (предишна т. 48 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Тавански етаж" е етажът, разположен в подпокривното пространство и ограничен частично или цялостно от покривните плоскости.
52. (предишна т. 49 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Средно ниво на прилежащия терен" е нивото на терена, измерено в средата на съответната ограждаща стена на сградата.

53. (предишна т. 50 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Ниво цокъл" е нивото на пода на първия надземен етаж.
54. (предишна т. 51 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Ниво било" е най-високата хоризонтална част на покрива на сградата.
55. (предишна т. 52 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Фасада" е външна ограждаща стена на сграда, която стъпва на терена.
56. (предишна т. 53 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Калканна стена" е външната стена на сграда или постройка без корниз или стреха и без отвори за врати и прозорци, разположена на вътрешната граница на поземлен имот.
57. (предишна т. 54 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Балкон" е открита използвана площ върху конзолна конструкция, издадена пред фасадата на сградата.
58. (предишна т. 55 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Лоджия" е използвана площ, открита от външната си страна и включена в общия обем на сградата.
59. (предишна т. 56 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Тераса" е открита използвана площ, разположена върху помещения, върху колони или върху терена.
60. (предишна т. 57 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Репер" по смисъла на чл. 157, ал. 4 е геодезически знак, който служи като изходна точка при измервания, нивелиране и при нанасяне на точки и линии от план на местността.
61. (предишна т. 58 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Абразия" е отмиване на бреговете на водни площи и реки.
62. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Обект с национално значение" е обект, определен като такъв с акт на Министерския съвет.
63. (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) "Специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната" са поземлени имоти и строежите в тях - държавна собственост, информацията за които представлява държавна тайна по смисъла на чл. 25 от Закона за защита на класифицираната информация.
64. (нова - ДВ, бр. 76 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) "Технически паспорт на строеж" е документ, който включва техническите характеристики на елементите на строежа, свързани с изпълнението на съществените изисквания по чл. 169, ал. 1 - 3, инструкции за експлоатация, обслужване, обследване, поддържане и ремонт и отразява всички извършени строителни и монтажни работи след въвеждането на строежа в експлоатация.
65. (нова - ДВ, бр. 76 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) "Икономически обоснован експлоатационен срок" е периодът, през който строежът трябва да бъде поддържан на необходимото ниво за изпълнение на съществените изисквания по чл. 169, ал. 1, с отчитане на всички разходи за проектиране, строителство и експлоатация, на рисковете и последствията от аварии по време на експлоатацията и на покриващите тези рискове застраховки, на разходите за инспектиране, за текуща поддръжка, обслужване и ремонт, както и отчитане на местоположението и въздействието на околната среда върху строежа.
66. (нова - ДВ, бр. 76 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) "Основно обновяване" на строеж е комплекс от строителни и монтажни работи, свързани с изпълнението на съществените изисквания по чл. 169, ал. 1 - 3, които се извършват по време на експлоатацията и засягат конструктивните елементи на строежа, включително ограждащите конструкции и елементи на сгради, съоръжения и елементи на техническата инфраструктура - отоплителни, вентилационни, климатични, електрически, водоснабдителни, канализационни и други инсталации.
67. (нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) "Социално жилище" е жилище, предназначено за лица с установени жилищни нужди, чието изграждане е финансирано или е осъществено с помощта на държавата или общината.
68. (нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) "Открити обекти" са:
- а) за спортни дейности - терени (площадки) и оборудване, използвани за масови физически упражнения и спорт на открито: футболни, волейболни, баскетболни, хандбални, бейзболни, ръग्би, миниголф и други игрища за колективни спортове, лекоатлетически писти, кортове за тенис и бадминтон, площадки и алеи за колоездене и конна езда, картинг-писти, гимнастически площадки, открити плувни басейни, открити пързалки за зимни кънки, площадки за скейтборд и ролери и други подобни, включващи и необходимите

спомагателни постройки и съоръжения, свързани с тяхното функциониране - санитарни възли, съблекални, монтажни трибуни, преместваеми сезонни покрития и други;

б) за културни дейности - терени (площадки) и оборудване за концертни естради, летни амфитеатри, изложбени площи, циркови представления и други подобни, включващи и необходимите спомагателни постройки и съоръжения, свързани с тяхното функциониране - санитарни възли, съблекални, монтажни трибуни, преместваеми сезонни покрития и други.

69. (нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) "Мемориални места и обекти" са местата и обектите, свързани с исторически събития и/или личности, произведения на монументалните изкуства и/или на парковото и градинското изкуство.

70. (нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) "Площадка за игра" е обществено достъпна открита или закрыта площ, предназначена за индивидуални или групови игри, с подходящо за целта устройство, настилка и съоръжения за игра в зависимост от определената възрастова група на ползвателите.

71. (нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) "Увеселителни обекти" са обществено достъпни открити или покрити площи за увеселителни дейности с подходящо за целта устройство и разположени увеселителни съоръжения, преобладаващата част от които се задвижват от външен източник на енергия - електричество, горива, соларни панели и други.

### ПРЕХОДНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 6. (1) Действащите към деня на влизане в сила на този закон териториалноустройствени планове, общи и подробни градоустройствени планове запазват действието си. Посочените планове се изменят при условията и по реда на този закон.

(2) Действащите към деня на влизане в сила на този закон дворищнорегулационни планове могат да бъдат приложени по досегашния ред в 6-месечен срок от деня на влизането в сила на закона. Общинската администрация осигурява извършването на необходимите оценки в едномесечен срок от постъпване на искането.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 41 от 2001 г.) Проекти за териториалноустройствени планове, общи и подробни градоустройствени планове и кадастралните планове към тях, които са внесени за обявяване до 31 май 2001 г., се съобщават, съгласуват, одобряват, обжалват и влизат в сила по досегашния ред. В тези случаи актовете за одобряване се издават до 31 декември 2001 г.

(4) След влизане в сила на дворищнорегулационните планове по ал. 3 те могат да бъдат приложени по досегашния ред в 6-месечен срок от деня на влизането им в сила. Общинската администрация осигурява извършването на необходимите оценки в едномесечен срок от постъпване на искането.

(5) След изтичане на сроковете по ал. 2 и 4 не могат да се извършват сделки за разпореждане с дворищнорегулационен парцел, за който не са изплатени дължимите обезщетения за уреждане на сметки по регулация, когато такива обезщетения се предвиждат.

(6) (Отм. - ДВ, бр. 36 от 2004 г.)

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

§ 7. (Отм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)

§ 8. (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) (1) След изтичане на сроковете по § 6, ал. 2 и 4 отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от поземлени имоти се прекратява.

(2) Собствениците на поземлени имоти по ал. 1 могат да:

1. приложат влезлите в сила неприложени дворищнорегулационни планове с договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма;

2. поискат изменение на дворищнорегулационните планове при условията и по реда на този закон;

3. поискат вътрешните регулационни линии на техните имоти да бъдат поставени в съответствие със съществуващите граници на поземлените имоти.

(3) Договорите с държавата или с общината по ал. 2, т. 1 се сключват във формата, при условията и по реда на чл. 15, ал. 4 и 5 и чл. 17, ал. 4 и 5.

(4) Изменението на дворищнорегулационния план по ал. 2, т. 3 се одобрява със заповед на кмета на общината. Кметът на общината издава заповед за отказ по исканото изменение на плана, когато не са изтекли сроковете по § 6, ал. 2 или 4, налице са хипотезите на ал. 6 или 7 или ако изменението предвижда образуване на урегулирани поземлени имоти без изход по чл. 14, ал. 4. Заповедите по изречение първо и второ се обявяват само на собствениците на непосредствено засегнатите имоти, а жалбите срещу тях не спират изпълнението им.

(5) Строителство в урегулирани поземлени имоти по ал. 1 не се разрешава до реализиране на една от възможностите по ал. 2. Строителство в урегулирани поземлени имоти по ал. 1 не се разрешава и когато в резултат на изменение на дворищнорегулационния план по ал. 2, т. 3 планът за застрояване за съответните урегулирани поземлени имоти е влязъл в противоречие с действащите устройствени правила и норми.

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

(7) Алинеи 1 и 2 не се прилагат за действащите регулационни планове за обекти на публичната собственост.

§ 9. (1) За отчуждителните производства, започнали при действието на отменените (ДВ, бр. 124 от 1998 г.) разпоредби на глава пета, раздел I от Закона за териториално и селищно устройство, по които е издадена заповед за отчуждаване и недвижимият имот е завзет до 30 октомври 1998 г., се прилагат отменените разпоредби на Закона за териториално и селищно устройство и отмененият чл. 102 от Закона за собствеността.

(2) В случаите, когато недвижимият имот не е завзет до 30 октомври 1998 г., заповедта за отчуждаване и за обезщетяване се отменя и производството се прекратява от кмета на общината със заповед.

(3) По държавния и общинските бюджети ежегодно се предвиждат средства за осигуряване обезщетяването на собствениците по ал. 1.

§ 10. Правото на обезщетяване с недвижим имот или с друго вещно право за отчужден и завзет недвижим имот не се погасява по давност.

§ 11. Петгодишният давностен срок по чл. 67 от Закона за собствеността не тече и не се прилага в случаите, когато правото на строеж е получено като обезщетение за отчужден недвижим имот.

§ 12. (1) Започнатите производства по одобряване на инвестиционни проекти и издаване на разрешения за строеж до влизане в сила на този закон се довършват по досегашния ред.

(2) За започнато производство по одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж се счита денят на внасянето на инвестиционен проект за одобряване от компетентния орган. За започнато производство се счита и наличието на съгласуван от компетентния орган идеен инвестиционен проект.

§ 13. (1) (Изм. - ДВ, бр. 20 от 2003 г.) Физическите лица, които притежават техническа правоспособност съобразно придобитата им специалност и квалификационна степен с документ за завършено образование до влизане в сила на този закон, притежават и пълна проектантска правоспособност по смисъла на чл. 230, ал. 1.

(2) Договорите за строителен надзор в проектирането и строителството, както и за технически контрол в проектирането и строителството, сключени до влизане в сила на този закон, запазват действието си, освен ако страните не ги изменят или прекратят по взаимно съгласие.

(3) (Отм. - ДВ, бр. 20 от 2003 г.)

(4) До влизане в сила на закон по чл. 230, ал. 1 физическите лица, упражняващи технически контрол на конструктивната част на инвестиционните проекти, се вписват в регистър към

Дирекцията за национален строителен контрол при условия и по ред, определени от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

§ 14. (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

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

§ 16. (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Строежи, изградени до 7 април 1987 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване. Те могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка след представяне на удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими.

(2) Незаконни строежи, започнати в периода 8 април 1987 г. - 30 юни 1998 г., но незаконни до влизането в сила на този закон, не се премахват, ако са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, и ако са декларирани от собствениците им пред одобряващите органи до 31 декември 1998 г.

(3) (В сила от 02.01.2001 г.) Незаконни строежи, започнати след 30 юни 1998 г., но незаконни до обнародването на този закон, не се премахват, ако са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали за посочения период или съгласно този закон, и ако бъдат декларирани от собствениците им пред одобряващите органи в 6-месечен срок от обнародването на този закон.

(4) При отчуждаването на строежи по ал. 1 и на узаконени строежи по ал. 2 и 3 те се оценяват и за тях се дължи обезщетение на собствениците по общия ред.

§ 17. (В сила от 02.01.2001 г.) (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) С решение на областния управител или на общинския съвет строежи с временен устройствен статут, изградени по реда на отменената (ДВ, бр. 6 от 1998 г.) ал. 4 на чл. 120 от Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство върху земя - държавна или общинска собственост, извън случаите по чл. 195 и 196 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. 195 и 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 държавната собственост.

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

### **ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

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

(2) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

(3) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)



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

(5) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

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

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

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

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

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

§ 20а. (Нов - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. доп. ДВ бр. 33/2008 г.) Условието и редът за проектиране, изпълнение и завършване на строежите, свързани с отбраната и сигурността на страната, се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството, министъра на отбраната, министъра на вътрешните работи и председателя на Държавна агенция "Национална сигурност".

§ 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 полагаането 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. (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) (1) За проекти, финансирани изцяло или частично от международни финансови институции и от фондове на Европейския съюз, при сключване на договорите между участниците в инвестиционния процес могат да се прилагат договорните условия на Международната федерация на инженерите консултанти (ФИДИК).

(2) В случаите по ал. 1 функциите, правата, задълженията и отговорностите на консултанта по този закон се осъществяват от инженера, определен по условията на финансиращата институция, и се уреждат подробно в специалните условия на договора, сключен между него и възложителя.

(3) За осъществяване на дейността по оценяване на съответствието на инвестиционните проекти и за упражняване на строителен надзор инженерът по договора трябва да бъде лицензиран при условията и по реда на чл. 167 или да възложи изпълнението на тези дейности на подизпълнител, лицензиран по този закон.

(4) Въвеждането в експлоатация на строежите по ал. 1 се извършва при условията и по реда на този закон.

§ 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.

Председател на Народното събрание: **Йордан Соколов**

Преходни разпоредби

## КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

(ОБН. - ДВ, БР. 65 ОТ 2003 Г.)

§ 182. Строежите, обектите и съоръженията по чл. 54, 55, чл. 56, ал. 1 и чл. 57, ал. 1 не представляват недвижими имоти по чл. 110 от Закона за собствеността, не се нанасят в кадастралната карта, не се записват в кадастралните регистри, а за удостоверяване на правото на собственост или на други права върху тях не се съставят или издават актове, подлежащи на вписване в имотния регистър.

§ 183. (1) Започнатите до влизането в сила на този закон производства по одобряване на инвестиционни проекти и издаване на разрешения за строеж се довършват по досегашния ред или по желание на възложителя - по реда на този закон.

(2) За започнато производство по одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж се смята денят на внасянето на инвестиционен проект за одобряване от компетентния орган. За започнато производство се смята и наличието на съгласуван от компетентния орган идеен инвестиционен проект.

(3) Започнатите до влизането в сила на този закон производства по изследване на възможността за узаконяване се довършват по досегашния ред. За започнато производство се смята денят на подаване на писменото искане за узаконяване пред компетентния орган.

§ 184. (1) Строежи, извършени незаконно до влизане в сила на този закон, могат да бъдат узаконени по искане на собственика, ако са допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби.

(2) Производството по узаконяване на строежите по ал. 1 започва по заявление от собственика до органа, който е издал или е следвало да издаде разрешението за строеж, подадено в 6-месечен срок от влизане в сила на този закон.

(3) В едномесечен срок от постъпване на заявлението длъжностните лица от общинската администрация съставят констативен акт за установяване на незаконното строителство, въз основа на който органът по ал. 2 изисква необходимите документи по чл. 144 и определя срок за представянето им.

(4) При непредставяне на необходимите документи в определения срок или когато органът по ал. 2 прецени, че не са налице условията за узаконяване, той издава мотивиран отказ, съобщава го на заинтересуваните лица и уведомява Дирекцията за национален строителен контрол за прилагане на мерките по чл. 225.

(5) Строежите се узаконяват на името на собственика на земята, на името на лицето, на което е учредено право на строеж, или на името на лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон. Ако строежът е изграден от несобственик, отношенията между строителя и собственика се уреждат съгласно изискванията на чл. 72 - 74 от Закона за собствеността.

(6) За незаконно извършените строежи в съсобствени недвижими имоти и в етажна собственост, които са допустими за узаконяване и могат да се ползват самостоятелно, актът за узаконяване може да бъде издаден на името на всички съсобственици, съответно собственици в етажната собственост, ако те не са възразили срещу незаконния строеж по време на извършването му. В този случай споровете относно правата върху узаконения строеж се решават по общия исков ред.

(7) Узаконяването се състои в съгласуване на инвестиционен проект - заснемане за узаконяване, привеждане на строежа в съответствие със съгласувания проект, заплащане на дължимите глоби и такси и издаване на акт за узаконяване. Проектът - заснемане за узаконяване, се изработва в обхват, определен с наредбата по чл. 139, ал. 5.

(8) Времето за извършване на незаконния строеж се установява с всички доказателствени средства, допустими по Гражданския процесуален кодекс, включително и с декларации. За вписване на неверни данни в декларациите лицата носят наказателна отговорност.

(9) За сроковете за съгласуване на инвестиционни проекти - заснемане за узаконяване, и за издаване на актове за узаконяване, за съобщаването на издадените актове за узаконяване или на отказите да се издадат такива актове, за обжалването им по законосъобразност и за уведомяването на съответните регионални дирекции се прилагат изискванията на глава осма.

(10) Актовете за узаконяване заедно с инвестиционните проекти - заснемане за узаконяване, както и отказите по ал. 4 подлежат на обжалване по реда на чл. 216.

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

(12) Строежите по ал. 1, които не са заявени за узаконяване в срока по ал. 2 или за които производството по узаконяване е приключило с влязъл в сила отказ за издаване на акт за узаконяване, се премахват по реда на чл. 225.

§ 185. Лицата, оправомощени от министъра на регионалното развитие и благоустройството да упражняват независим строителен надзор в проектирането, независим строителен надзор в проектирането и строителството и независим строителен надзор в строителството, за които срокът за оправомощаване не е изтекъл, могат да упражняват строителен надзор на строежи от първа, втора, трета и четвърта категория, както и да извършват оценка на съответствието на инвестиционните проекти за строежите от първа, втора и трета категория. След изтичането на този срок, за да извършват дейностите по чл. 166, ал. 1, т. 1, лицата трябва да притежават лиценз, издаден от министъра на регионалното развитие и благоустройството при условия и по ред, определени в чл. 167, ал. 1 и 2.

§ 186. Лицата, упражняващи строителен надзор и лицензирани за това от началника на Дирекцията за национален строителен контрол, могат да продължат да упражняват строителен надзор за строежите от първа, втора, трета и четвърта категория до изтичане на срока на лиценза. След изтичането на този срок, за да извършват дейностите по чл. 166, ал. 1, т. 1, лицата трябва да притежават лиценз, издаден от министъра на регионалното развитие и благоустройството при условия и по ред, определени в чл. 167, ал. 1 и 2.

§ 187. (1) В срок шест месеца от влизането в сила на този закон общинските съвети могат да потвърдят заповедите на главния архитект на общината (района), издадени на основание чл. 6, т. 6 от отменения Закон за териториално и селищно устройство (обн., ДВ, бр. 29 от 1973 г.; попр., бр. 32 от 1973 г.; изм., бр. 87 от 1974 г., бр. 3 и 102 от 1977 г., бр. 36 от 1979 г., бр. 3 от 1980 г., бр. 45 от 1984 г., бр. 19 от 1985 г., бр. 36 от 1986 г., бр. 14 от 1988 г., бр. 31 от 1990 г.; попр., бр. 32 от 1990 г.; изм., бр. 15 от 1991 г., бр. 63 от 1995 г., бр. 104 от 1996 г., бр. 41 и 79 от 1998 г.; попр., бр. 89 от 1998 г.; изм., бр. 124 и 133 от 1998 г., бр. 26 и 86 от 1999 г., бр. 14 и 34 от 2000 г.; отм., бр. 1 от 2001 г.), както и заповедите на кметовете на райони, издадени на основание чл. 6, т. 6 и 7 от същия закон, в периода от 11 септември 1991 г. до 31 декември 2001 г., с изключение на отменените като незаконосъобразни.

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

Преходни разпоредби

#### КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

(ОБН. - ДВ, БР. 65 ОТ 2004 Г.)

§ 24. Проекти за изграждане на обекти с национално значение, финансирани изцяло или частично чрез финансови договори и споразумения, посочени в § 24, ал. 1 от заключителните разпоредби, чието проектиране или строителство е започнало до влизането в сила на този закон, се довършват по досегашния ред или по желание на възложителя - по реда на този закон.

Преходни и Заключителни разпоредби

#### КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА ТУРИЗМА

(ОБН. - ДВ, БР. 28 ОТ 2005 Г., В СИЛА ОТ 01.04.2005 Г.)

35. Законът влиза в сила от деня на обнародването му в "Държавен вестник", с изключение на § 12, който влиза в сила от 15 март 2005 г.

Преходни и Заключителни разпоредби

#### КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА ТУРИЗМА

(ОБН. - ДВ, БР. 94 ОТ 2005 Г., В СИЛА ОТ 25.11.2005 Г.)

§ 88. Законът влиза в сила от деня на обнародването му в "Държавен вестник".

Преходни и Заключителни разпоредби

#### КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА ИЗМЕРВАНИЯТА

(ОБН. - ДВ, БР. 95 ОТ 2005 Г., В СИЛА ОТ 01.03.2006 Г.)

§ 66. Законът влиза в сила три месеца след обнародването му в "Държавен вестник", с изключение на § 48 и 49, които влизат в сила от деня на обнародването на закона в "Държавен вестник".

Преходни и Заключителни разпоредби  
КЪМ ДАНЪЧНО-ОСИГУРИТЕЛНИЯ ПРОЦЕСУАЛЕН КОДЕКС

(ОБН. - ДВ, БР. 105 ОТ 2005 Г., В СИЛА ОТ 01.01.2006 Г.)

§ 88. Кодексът влиза в сила от 1 януари 2006 г., с изключение на чл. 179, ал. 3, чл. 183, ал. 9, § 10, т. 1, буква "д" и т. 4, буква "в", § 11, т. 1, буква "б" и § 14, т. 12 от преходните и заключителните разпоредби, които влизат в сила от деня на обнародването на кодекса в "Държавен вестник".

Преходни и Заключителни разпоредби  
КЪМ ЗАКОНА ЗА ГЕОДЕЗИЯТА И КАРТОГРАФИЯТА

(ОБН. - ДВ, БР. 29 ОТ 2006 Г.)

§ 11. В Закона за устройство на територията (обн., ДВ, бр. 1 от 2001 г.; изм., бр. 41 и 111 от 2001 г., бр. 43 от 2002 г., бр. 20, 65 и 107 от 2003 г., бр. 36 и 65 от 2004 г., бр. 28, 76, 77, 88, 94, 95, 103 и 105 от 2005 г.) навсякъде думите "Агенцията по кадастъра" се заменят с "Агенцията по геодезия, картография и кадастър".

Преходни и Заключителни разпоредби  
КЪМ АДМИНИСТРАТИВНОПРОЦЕСУАЛНИЯ КОДЕКС

(ОБН. - ДВ, БР. 30 ОТ 2006 Г., В СИЛА ОТ 12.07.2006 Г.)

§ 142. Кодексът влиза в сила три месеца след обнародването му в "Държавен вестник", с изключение на:

1. дял трети, § 2, т. 1 и § 2, т. 2 - относно отмяната на глава трета, раздел II "Обжалване по съдебен ред", § 9, т. 1 и 2, § 11, т. 1 и 2, § 15, § 44, т. 1 и 2, § 51, т. 1, § 53, т. 1, § 61, т. 1, § 66, т. 3, § 76, т. 1 - 3, § 78, § 79, § 83, т. 1, § 84, т. 1 и 2, § 89, т. 1 - 4, § 101, т. 1, § 102, т. 1, § 107, § 117, т. 1 и 2, § 125, § 128, т. 1 и 2, § 132, т. 2 и § 136, т. 1, както и § 34, § 35, т. 2, § 43, т. 2, § 62, т. 1, § 66, т. 2 и 4, § 97, т. 2 и § 125, т. 1 - относно замяната на думата "окръжния" с "административния" и замяната на думите "Софийския градски съд" с "Административния съд - град София", които влизат в сила от 1 март 2007 г.;
2. параграф 120, който влиза в сила от 1 януари 2007 г.;
3. параграф 3, който влиза в сила от деня на обнародването на кодекса в "Държавен вестник".

Преходни и Заключителни разпоредби  
КЪМ ЗАКОНА ЗА ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР

(ОБН. - ДВ, БР. 34 ОТ 2006 Г., ИЗМ. - ДВ, БР. 80 ОТ 2006 Г., ИЗМ. - ДВ, БР. 53 ОТ 2007 Г., В СИЛА ОТ 01.01.2008 Г.)

§ 56. (Изм. - ДВ, бр. 80 от 2006 г., изм. - ДВ, бр. 53 от 2007 г.) Този закон влиза в сила от 1 януари 2008 г., с изключение на § 2 и § 3, които влизат в сила от деня на обнародването на закона в "Държавен вестник".

Преходни и Заключителни разпоредби  
КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА ОБЩЕСТВЕНИТЕ  
ПОРЪЧКИ

(ОБН. - ДВ, БР. 37 ОТ 2006 Г., В СИЛА ОТ 01.07.2006 Г.)

§ 160. Законът влиза в сила от 1 юли 2006 г. с изключение на § 12, т. 1, буква "а" (относно т. 2) и буква "ж" (относно изречение второ), § 13, т. 1, буква "в", § 20, т. 2, буква "в" (в частта относно уведомяването на Европейската комисия за промени в списъците) и буква "и" (относно т. 17 - 22), § 46, т. 4 (относно ал. 7), § 47, § 78, т. 3 (относно изречение второ) и § 125, които влизат в сила от 1 януари 2007 г.

Преходни и Заключителни разпоредби  
КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА ВОДИТЕ

(ОБН. - ДВ, БР. 65 ОТ 2006 Г., В СИЛА ОТ 11.08.2006 Г.)

§ 145. Този закон влиза в сила от деня на обнародването му в "Държавен вестник", с изключение на разпоредбите на:

1. параграф 18, т. 3, която влиза в сила една година след влизането в сила на този закон;
2. параграф 48 - в частта му относно разпоредбата на чл. 118а, ал. 1, т. 1, която влиза в сила от 22 декември 2013 г.;

3. параграф 60, т. 5, която влиза в сила от 1 март 2007 г.;

4. параграф 73 - в частта му относно разпоредбата на чл. 155а, ал. 1, т. 1, която влиза в сила една година след влизането в сила на този закон.

Преходни и Заключителни разпоредби

**КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА  
ТЕРИТОРИЯТА**

(ОБН. - ДВ, БР. 76 ОТ 2006 Г., В СИЛА ОТ 01.01.2007 Г.)

§ 8. Техническите паспорти на съществуващите строежи в експлоатация - държавна и общинска собственост, извън случаите по чл. 176а, ал. 1, се съставят до 31 декември 2011г. Сроковете за съставяне на техническите паспорти за отделните категории строежи се определят в наредбата по чл. 176а, ал. 6.

§ 9. Наредбите по този закон се издават или приемат до 31 декември 2006 г.

§ 10. Законът влиза в сила от 1 януари 2007 г.

Преходни и Заключителни разпоредби

**КЪМ ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВОТО И ЗАСТРОЯВАНЕТО НА СТОЛИЧНАТА ОБЩИНА  
(ОБН. - ДВ, БР. 106 ОТ 2006 Г., В СИЛА ОТ 28.01.2007 Г.)**

§ 14. Законът влиза в сила един месец след обнародването му в "Държавен вестник".

Преходни и Заключителни разпоредби

**КЪМ ЗАКОНА ЗА КАМАРАТА НА СТРОИТЕЛИТЕ**

(ОБН. - ДВ, БР. 108 ОТ 2006 Г., В СИЛА ОТ 01.01.2008 Г.)

§ 4. Разпоредбите на § 3, т. 1 и 4 влизат в сила една година след влизането в сила на закона.

Преходни и Заключителни разпоредби

**КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА  
ТЕРИТОРИЯТА**

(ОБН. - ДВ, БР. 61 ОТ 2007 Г., В СИЛА ОТ 27.07.2007 Г.)

§ 69. Общинските съвети приемат наредбите по чл. 62, ал. 10 и чл. 196, ал. 5 в тримесечен срок от влизането в сила на този закон.

§ 70. Сроковете по чл. 208 за започване на отчуждителните процедури на недвижими имоти, определени по действащите към датата на влизане в сила на закона подробни устройствени планове, за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, текат от 31 март 2001 г.

§ 71. В едномесечен срок от влизането в сила на този закон Министерският съвет приема измененията в подзаконовите нормативни актове, свързани със статута на главния архитект, произтичащи от този закон, които се прилагат от деня на влизането му в сила.

§ 72. (1) Заварените обекти по § 24, ал. 1 от заключителните разпоредби, чието строителство е започнало до влизането в сила на този закон, се довършват по досегашния ред, а по желание на възложителя - по реда на този закон.

(2) В срок до 31 декември 2008 г. министърът на регионалното развитие и благоустройството организира официалния превод на български език на документите - издания на Международната федерация на инженерите консултанти (ФИДИК): Договорни условия за строителство (CONS), Договорни условия за инженеринг, реализация и строителство "на ключ" (EPCT), Кратка форма на договор, Бялата книга - Клиент консултант, и Ръководство за договорите на FIDIC.

(3) Документите по ал. 2 се публикуват на интернет страницата на Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

§ 73. Законът влиза в сила от деня на обнародването му в "Държавен вестник".

**Релевантни актове от европейското законодателство**

ДИРЕКТИВА 85/384/ЕИО НА СЪВЕТА от 10 юни 1985 година за взаимното признаване на дипломи, свидетелства и други документи, удостоверяващи официална квалификация в областта на архитектурата и за мерките за улесняване ефективното упражняване на правото на установяване и свободното предоставяне на услуги