

ПРАВИЛНИК ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ЗАКОНА ЗА ТЕРИТОРИАЛНО И СЕЛИЩНО УСТРОЙСТВО

(одобрен с ПМС No 31 от 1973 г.; обн., ДВ, бр.62 от 7 август 1973 г.; изм. и доп., бр.24 от 1975 г., бр.87 от 1976, бр.37 от 1978 г., бр.7 от 1980 г., бр.44 от 1980 г., бр.38 от 1983 г., бр.48 от 1985 г., бр. 53 от 1987 г.; изм. и доп., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.; попр., бр. 14 от 1998 г.; изм. и доп., бр. 140 от 1998 г.; изм., бр.21, 51 от 1999 г., бр.48 от 2000 г., бр.63 от 1 август 2000 г.)

Глава първа

ОРГАНИ ПО ТЕРИТОРИАЛНОТО И СЕЛИЩНОТО УСТРОЙСТВО

Чл.1. (1) (изм., ДВ, бр.37 от 1978 г., бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.)

Централен специализиран орган по териториално и селищно устройство е Министерството на регионалното развитие и благоустройството. Издаваните от него актове в рамките на предоставената му компетентност са задължителни за държавните, органи, за органите на местното самоуправление, за юридическите и физическите лица.

(2) (изм., ДВ, бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) Местни органи по градоустройството, строителството, архитектурата и благоустройството са общините.

(3) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Службите в областните и общинските администрации, изпълняващи функции и задачи по териториалното и селищното устройство, се намират под методическото ръководство на Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

Чл.2. (изм., ДВ, бр.37 от 1978 г., бр.48 от 1985 г.)

(1) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Помощен орган на Министерството на регионалното развитие и благоустройството е Върховният съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура, който изпълнява и експертни функции на национално, областно и местно равнище в областта на устройството на територията, населените места, строителството, архитектурата и благоустройството.

(2) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Върховният съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура е самостоятелно структурно подразделение, което се ръководи пряко от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Чл.3. (изм., ДВ, бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г., бр.6, 140 от 1998 г.)

(1) Върховният съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура се свиква със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството. В заповедта се определят съставът на съвета, подлежащите на разглеждане проекти и срокът за произнасяне.

(2) Върховният съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура се произнася само по проекти, подлежащи на разглеждане от него, съгласно този правилник.

Чл.4. (изм., ДВ, бр.48 от 1995 г.) Върховният съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура:

1. (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) разглежда и оценява разработките по териториално и селищно устройство и капитално строителство, които министърът на регионалното развитие и благоустройството внася в Министерския съвет за утвърждаване;

2. (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) разглежда и приема разработките по териториално и селищно устройство, капитално строителство и типизация, които се утвърждават от министъра на регионалното развитие и благоустройството;

3. (изм., ДВ, бр.6 от 1998 г.) разглежда и дава експертна оценка на разработките по

териториално и селищно устройство, капитално строителство и синтез, които се утвърждават от ръководителите на други министерства и ведомства.

Чл.5. (отм., ДВ, бр.37 от 1978 г., нов, бр.48 от 1985 г., отм., бр.2 от 1996 г.).

Чл.6. (отм., ДВ, бр.37 от 1978 г.)

Чл.7. (изм., ДВ, бр.37 от 1978 г., бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г., бр.6,140 от 1998 г.)

Решенията на Върховния съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура подлежат на утвърждаване от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Само утвърдените от министъра на регионалното развитие и благоустройството решения са задължителни за държавните и общинските органи, физическите и юридическите лица.

Чл.8. (изм., ДВ, бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.)

(1) (изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Помощен орган на общините при осъществяване на функциите им по чл.1, ал.2 са архитектурно-градоустройствените комисии, които са и съвети за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура по смисъла на чл.4, ал.2 от Закона за териториално и селищно устройство. При всяка община със заповед на кмета се назначава архитектурно-градоустройствена комисия в състав най-малко от:

1. главния архитект на общината, който е и председател на комисията;
2. началника на геодезическото звено към общинската техническа служба;
3. юрисконсулта на общината или друго лице с юридическо образование;
4. главния инженер на общината;
5. **(изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.)** представител, определен от Министерството на регионалното развитие и благоустройството;
6. представител, определен от Съюза на архитектите в България и Камарата на архитектите в България;
7. представител, определен от Федерацията на научно-техническите дружества и от Строителната камара.

(2) (доп.,ДВ,бр.6 от 1998 г.) За отделни случаи председателят на комисията може да покани външни специалисти като членове със съвещателен глас, както и проектанта на одобрения устройствен план за съответната територия и автора на разглеждания проект.

(3) Комисията заседава винаги в пълен състав на длъжностните лица по ал.1, т.1, 2, 3 и 4. При уважителни причини те могат да бъдат замествани от техните служебни помощници, ако за това има издадена заповед от прекия им началник. Отсъствието на останалите членове от заседанието на комисията не спира работата ѝ. При трикратно последователно неявяване на член или негов заместник по ал.1, т.5, 6 и 7 председателят на комисията изисква от съответните ведомства и организации да посочат друг представител.

(4) За Столичната община и градовете, в които са създадени райони по реда на Закона за административно-териториалното устройство на Република България и Закона за териториалното деление на Столичната община и големите градове, в районите могат да се създават районни архитектурно-градоустройствени комисии.

(5) Съставът на комисиите по ал.4 и разпределението на правомощията между тях и градската архитектурно-градоустройствена комисия се определят с решение на общинския съвет.

(6) Заседанията на комисията се протоколират в специална протоколна книга, която се съхранява от председателя на комисията.

(7) Комисията заседава в определен със заповед на кмета ден от седмицата. Тя се произнася по проблемите на одобряването, измененията и прилагането на териториалноустройствените и градоустройствените планове, включително и

одобряването на архитектурно-строителни проекти най-късно в 30-дневен срок от внасянето на проекта, освен когато има специални причини за отлагането, които в едnodневен срок се отбелязват в постоянната протоколна книга на комисията.

(8) Когато трима или повече членове на комисията имат особено мнение по одобряването на внесен проект, той се връща за преработка и ново разглеждане, без да се предлага за утвърждаване от кмета, като особените мнения се вписват в протоколната книга.

(9) (изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Решенията на комисията подлежат на утвърждаване от кмета на общината. В големите общини над 200 000 жители и за градове над 50 000 жители кметът на общината може да възложи със заповед функциите си по тази алинея на свой заместник.

(10) Кметът може мотивирано да откаже утвърждаване на решенията по ал.9. В този случай в 14-дневен срок проектът се разглежда отново от комисията. При повторно внасяне и при повторен отказ кметът внася спорния въпрос за окончателно решаване в общинския съвет.

(11) Утвърдените от кмета на общината решения на комисията са задължителни за всички юридически и физически лица по отношение на техните инвестиционни идеи и намерения.

(12) Решенията на комисията по архитектурно-строителни проекти се привеждат в изпълнение от главния архитект на общината в едnodседмичен срок.

Чл.9. (доп., ДВ, бр.37 от 1978 г.; изм., бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.)

(1) Оперативен орган на общините при осъществяване на функциите им по чл.4, ал.1 от закона са общинските технически служби. Към всяка община има техническа служба, която има задачи по:

- 1. (изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.)** възлагането и прилагането на проекти за териториално-устройствени и градоустройствени планове на общината, както и изработването на подробни градоустройствени планове за общински терени;
- 2.** изготвянето и прилагането на годишни инвестиционни програми на общината;
- 3.** изработването на проекти, поемни и тръжни книжа за търгове за общински имоти и търгове за строителство, експлоатация, ремонт и поддръжка на общински обекти и съоръжения;
- 4.** поддържането въз основа на кадастъра на информация за терените, сградните фондове и съоръженията и извършване на услуги по ползването на тази информация. За тази цел към общинската техническа служба се сформира геодезическо звено;
- 5.** проверката на проектите и исканията за разрешение за строеж, одобряването и издаването на такова разрешение, ако се изисква;
- 6.** откриването и отстраняването на нарушенията по Закона за териториално и селищно устройство.

(2) Задълженията по ал.1, т.2 и 3 могат да се изпълняват и от други специализирани звена на общинската администрация. В този случай техническата служба подпомага работата по изпълнение на тези задължения.

(3) (изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Общинската техническа служба е подчинена на кмета на общината или на определено от него длъжностно лице и се състои най-малко от:

- 1.** главен архитект с най-малко 3 години трудов стаж по специалността;
- 2. (доп.,ДВ,бр.6 от 1998 г.)** главен инженер с най-малко 3 години трудов стаж по специалността;
- 3.** геодезическо звено;
- 4.** участъкови архитекти или техници;
- 5.** инженер или група инженери;
- 6.** деловодство.

(4) При градове с вътрешно райониране могат да се създават районни технически служби със състав съгласно ал.3 и с функции, определени от общинския съвет.

(5) (доп.,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Назначаването и освобождаването на главния архитект на общината или на района се извършва от кмета на общината, съответно на района след съгласуване с министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(6) (изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Отклонения от изискванията на ал.3 се допускат по изключение при малки общини и при недостиг на квалифицирани кадри след съгласуване с министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(7) Ежегодно ръководителят на общинската техническа служба внася писмен доклад до кмета на общината за дейността на техническата служба.

Чл.10. (изм.,ДВ,бр.37 от 1978 г., бр.48 от 1985 г.,бр.2 от 1996 г.) За решаване на проблеми от общ интерес при недостиг на квалифицирани кадри или по други причини две или повече общини могат да се групират и да имат обща архитектурно-градоустройствена комисия и/или обща техническа служба. Взаимното съгласие и условията на групиране се изразяват и определят в споразумителен протокол, подписан от кметовете на групиращите се общини.

Чл.11. (изм.,ДВ,бр.37 от 1978 г., бр.48 от 1985 г.,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството определя устройството, задачите, дейността, правата, отговорностите и взаимоотношенията на Върховния съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура и на архитектурно-градоустройствените комисии към общините.

Глава втора

КАРТИ И ГЕОДЕЗИЧЕСКИ ПЛАНОВЕ. ПОПЪЛВАНЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА ПЛАНОВЕТЕ

1. Карти и геодезически планове

Чл.12. Основа за териториалноустройственото планиране са топографските карти, геодезическите планове (кадастрални и нивелационни планове на населените места и на подземните проводни съоръжения и др.), трасировъчните карнети и други.

Чл.13. (1) Кадастралният план на населеното място отразява местоположението, границите, размера и други характеристики на недвижимите имоти, сградите, съоръженията, трайните насаждения и др. в тях с данни за вида и предназначението им, както и за релефа на терена.

(2) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Неразделна част от кадастралния план на населеното място е разписният списък с данни за собствеността на недвижимите имоти. Разписният списък се съставя по образец, установен от Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

(3) (нова, ДВ, бр.48 от 1985 г.; изм., бр.2 от 1996 г.) Видът, мащабите и съдържанието на кадастралните планове и на писмената документация към тях се определят с Правилника за прилагане на Закона за единния кадастър на Република България.

Чл.14. (1) За населени места с общ градоустройствен план кадастралният план се изработва в граници, определени с него.

(2) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г.) За населени места без общ градоустройствен план кадастралният план се изработва в граници, одобрени от кмета на общината, съответно от кмета на общината с техническата служба на общината, а за София - от главния архитект (инженер) въз основа на заключение на съвета за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура, в пълен или намален състав съобразно с обсега и значението на плана.

(3) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г.) Терените, за които се изработва кадастрален план, се

определят на самото място с околоръстен полигон от комисия, назначена от органа по предходната алинея. В комисията участва и представител на органите по опазване на земята при общината. Решенията на комисията се одобряват от органа, който я е назначил.

(4) (нова, ДВ, бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.6 от 1998 г.) Когато в границите на околоръстния полигон се включват земи на държавния горски фонд преди утвърждаването му, той се съгласува с Министерството на земеделието, горите и аграрната реформа.

Чл.15. (1) Кадастралният план на подземните проводи, съоръжения и строежи (водопроводи, канализации, топлопроводи, газопроводи, силнотокони и слаботокони кабели, телефонни блокове, канали, тунели за съобщителни мрежи и съоръжения и всички други подземни строежи в строителните граници на населеното място) отразява тяхното положение в хоризонтално и вертикално отношение с данни за вида и предназначението им и др. За проводите се дават основните технически параметри.

(2) (изм., ДВ, бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) Във връзка с изработването и поддържането на кадастралните планове на подземните проводи и съоръжения и другите подземни строежи юридическите и физическите лица, които стопанисват и експлоатират подземни проводи и съоръжения и други подземни строежи, са длъжни при поискване да предават на органите по кадастъра пълни и точни схеми, скици, планове, чертежи и други данни. Те са длъжни да оказват съдействие на проектантите, на техническите служби и на организациите-изпълнители във връзка с изработването и поддържането на плановете и да посочват и означават точно върху терена местоположението на наличните подземни проводи, съоръжения и строежи.

Чл.16. (1) Нивелационният план отразява съществуващия релеф на терена на улиците, площадите, кварталните пространства, реките, водните течения и площи и др. в населеното място.

(2) Нивелацията на населените места се извършва непосредствено след като се трасират осовите точки по одобрения застроителен и регулационен план.

Чл.17. Трасировъчният карнет служи за приложение на одобрения застроителен и регулационен план. Той се съставя по квартали и отразява с цифрови данни положението на уличните и дворишните регулационни линии и други.

Чл.18. (1) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г.) Кадастралните и нивелационните планове на населените места, кадастралните планове на подземните проводи и съоръжения и други строежи, както и трасировъчните карнети се изработват от специализирани проектанти.

(2) (изм., ДВ, бр.37 от 1978 г.; доп.,бр.48 от 1985 г.; изм., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) По изключение за малки населени места или за малки части от населени места с разрешение на Министерството на регионалното развитие и благоустройството планове и карнети по предходната алинея могат да се изработват и от техническите служби или органите по кадастъра при общините.

Чл.19. (1) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) Техническата служба при общината съобщава своевременно за предстоящото заснемане на недвижимите имоти във връзка с изработване на кадастрални планове. Съобщението се поставя на видно място и се довежда по подходящ начин до знанието на собствениците на имотите, юридическите и физическите лица.

(2) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г.) Преди заснемането собствениците са длъжни да означат границите на имотите си с трайни видими знаци (огради, гранични камъни и др.) и да представят на техническата служба при общината документите за собственост, а при липса на такива документи - удостоверение, че по данъчните книги имотите са записани на тяхно име.

Чл.20. (изм., ДВ, бр.37 от 1978 г., бр.48 от 1985 г.)

(1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Изработените кадастрални планове се разглеждат и приемат по реда, предвиден в Закона за единния кадастър на Република България и правилника за неговото прилагане.

(2) Когато кадастралният план не е одобрен до изработването на застроителния и регулационния план, той се обявява, разглежда и одобрява от органите при условията и по реда, предвидени за застроителния и регулационния план.

(3) Изработените нивелационни и други геодезични планове се преглеждат и приемат, както следва:

1. (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) за цели населени места или значителни части от тях - от комисия с участието на представители на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, управление "Архитектура и благоустройство" при общината, проектантът, който е изработил плана, и техническата служба на общината. Комисията се назначава от министъра на регионалното развитие и благоустройството;

2. (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г.) за ограничени части от населени места - от управление "Архитектура и благоустройство" при общината, съответно от отдел "Архитектура и благоустройство" при общината със съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура.

2. Попълване и поддържане на плановете

Чл.21. (1) Кадастралните, нивелационните и други геодезически планове, общите и подробните градоустройствени планове, трасировъчните карнети и документациите и книгата към тях се попълват и поддържат, за да се осигури пълна и точна техническа документация за проучвателни, проектни и строителни работи и за други народностопански нужди.

(2) В кадастралните планове се отразяват всички изменения, настъпили на самото място.

(3) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Когато между приложените на самото място и нанесените в кадастралния план граници на дворищнорегулационните парцели и границите им по одобрения дворищнорегулационен план съществуват разлики в рамките на допустимите отклонения, определени от Министерството на регионалното развитие и благоустройството, приема се, че приложените на самото място и нанесени в кадастралния план граници на дворищнорегулационните парцели съответствуват на одобрения план. Тези отклонения не се отразяват в дворищнорегулационния план.

(4) Изпълнените работи по попълване на плановете се преглеждат и приемат по реда, посочен в предходния член.

(5) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) Данните, необходими за попълване и поддържане на кадастралните планове на подземните проводи, съоръжения и други строежи, се систематизират и представят от техническите служби на общините, съответно органите по кадастърта.

Чл.22. (1) (доп., ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г.) Юридически лица-инвеститори, които осъществяват строителни работи, свързани със съдържанието на одобрените планове, са длъжни веднага след завършване на работите да представят на техническата служба, съответно на органите по кадастърта при общината, която поддържа плановете, пълни и точни данни - схеми, планове, чертежи и др. за извършеното ново строителство или преустройство. Органите на общината проверяват дали изпълнените работи са заснети и отразени точно в съответната документация.

(2) Ако задължението по предходната алинея не е изпълнено, обектът не се приема за въвеждане в експлоатация.

Глава трета
ТЕРИТОРИАЛНОУСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ
Раздел I
Общи положения

Чл.23. (отм., ДВ,бр.2 от 1996 г.; нов,бр.6 от 1998 г.)

(1) За устройството на територията се съставят следните видове устройствени планове:

1. общодържавни териториалноустройствени планове;
2. районни териториалноустройствени планове за територията на две или повече области, на отделни области или на части от тях, на две или повече общини, за отделни общини или за части от тях;
3. специализирани устройствени планове за земеделски, горски, защитени и нарушени територии;
4. общи и подробни градоустройствени планове за населени места и селищни образувания или за части от тях.

(2) Неразделна част от устройствените планове са правилата и нормите за тяхното прилагане.

Чл.24. (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.)

(1) Изработването на общодържавните и районните териториалноустройствени планове за територията на две или повече области, на отделни области или на части от тях, за територията на две или повече общини се възлага от Министерството на регионалното развитие и благоустройството със съдействието и участието на министерствата, другите ведомства и областните администрации.

(2) Изработването на териториалноустройствените планове на отделни общини, общите и подробните градоустройствени планове на населените места и на селищните образувания се възлага от общините или от заинтересуваните юридически лица съгласувано с общините.

(3) Частични подробни градоустройствени планове за отделни квартали или за група от квартали могат да се възлагат от заинтересуваните юридически и физически лица съгласувано с общините.

Чл.25. (изм., ДВ,бр.37 от 1978 г.,бр.48 от 1985 г.,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.)

Районните териториалноустройствените планове и планове по чл.5, ал.1, т.2 и 3 от закона се изработват от технически правоспособни лица или от проектантски фирми и дружества чрез възлагане, конкурс или търг при условия и по ред, определени с наредба, одобрена от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Чл.26. (изм., ДВ,бр.48 от 1985, отм.,бр.2 от 1996 г.)

Чл.27. (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.)

(1) (нова,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Проектите за устройствените планове се изработват въз основа и съобразно задание на възложителя, изясняващо необходимостта от съставянето на плана и основните изисквания към него. Заданието се придружава от необходимата информация за съществуващото положение и за перспективното развитие.

(2) (пред.чл.27,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Министерствата, другите ведомства и общините, за чиито проблеми се разработват териториалноустройствени и селищноустройствени планове, предоставят на проектантите необходимите изходни данни и материали, свързани с перспективното развитие на ръководените от тях дейности.

Чл.28. (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.6 от 1998 г.) Териториалноустройствените планове от всички степени, предвижданията на които засягат земи от поземления и от горския фонд, се изработват, одобряват и изменят при спазване условията и реда, предвидени със Закона за опазване на земеделските земи и Закона за горите.

Чл.28а. (нов, ДВ,бр.48 от 1985 г.) Подлагат се задължително на обществена оценка, преди да бъдат внесени за разглеждане в съветите за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура, съответно във Върховния съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура, проекти за планове по териториално и селищно устройство и проекти по капиталното строителство, които имат голям социален ефект и дават значително отражение върху жизнената среда и екологичните условия или засягат строежи, комплекси и селища с висока архитектурно-художествена или историческа стойност.

Чл.28б. (нов, ДВ,бр.48 от 1985 г.; отм.,бр.2 от 1996 г.)

Чл.28в. (нов, ДВ,бр.48 от 1985 г.; отм.,бр.2 от 1996 г.)

Чл.28г. (нов, ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм., бр.2 от 1996 г.) Общите градоустройствени планове и застроителните и регулационните планове на отделните населени места се съобразяват с показателите и нормативите, както и с предвидените инфраструктурни обекти и съоръжения в одобрените териториалноустройствени планове.

Чл.29. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Обемът и съдържанието на проучвателните и проектните работи по териториалноустройственото планиране се уреждат с наредба, одобрена от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Раздел II

Одобряване и изменяване на териториалноустройствените и общите градоустройствени планове

1. Единен териториалноустройствен план на Република България (загл. изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.; подразд. отм.,бр.6 от 1998 г.)

Чл.30. (изм., ДВ,бр.37 от 1978 г.,бр.48 от 1985 г.,бр.2 от 1996 г.; отм.,бр.6 от 1998 г.)

2. Общодържавни и районни териториалноустройствени планове

Чл.31. (изм., ДВ,бр.37 от 1978 г., бр.48 от 1985 г.)

(1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Териториалноустройствените планове за територията на цялата страна със специализирано предназначение (общодържавно) се предоставят за мнение на заинтересуваните министерства, ведомства и общини в продължение на един месец, след като се приемат от Върховния съвет по териториално и селищно устройство, строителство и архитектура.

(2) (изм.,ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Плановете по ал.1 се одобряват по доклад на министъра на регионалното развитие и благоустройството от Министерския съвет.

(3) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Проекти за териториалноустройствени планове, които засягат територията само на един окръг, преди да се представят в Министерството на регионалното развитие и благоустройството, се обявяват за съгласуване с Министерството на здравеопазването, Министерството на околната среда и водите, Министерството на отбраната, Щаба на гражданската отбрана, Министерството на вътрешните работи, Централния съвет на Националния аграрно-промишлен съюз, Министерството на земеделието, горите и аграрната реформа, Министерството на транспорта и други заинтересувани ведомства. Обявяването се извършва от областната администрация. Ако в едномесечен срок от ведомствата не постъпи възражение, счита се, че нямат бележки.

(4) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Плановете по ал.3 се одобряват от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Чл.32. (изм., ДВ,бр.37 от 1978 г.)

(1) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Проектите на общодържавни териториалноустройствени планове за обекти с важно национално значение се одобряват от Министерския съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(2) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Районните териториалноустройствени планове на група окръзи или на отделни окръзи, териториалноустройствените планове на селищни системи с център окръжен град и на междуселищните територии, както и на обектите с важно национално значение се одобряват от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(3) Решенията за одобряване на плановете се обнародват в "Държавен вестник".

Чл.33. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Одобрените общодържавни и районни териториалноустройствени планове могат да се изменят и допълват по реда на тяхното одобряване по предложение на заинтересуваните ведомства или на областните администрации и общините, направено пред Министерството на регионалното развитие и благоустройството. В случая се прилага съответно и ал.3 на предходния член.

3. Териториалноустройствени планове на общини и общи градоустройствени планове

(загл. изм., ДВ,бр.37 от 1978 г.; подразд. отм., бр.2 от 1996 г.; подразд. нов,бр.2 от 1996 г.)

Чл.34. (отм., ДВ,бр.2 от 1996 г.)

Чл.35. (доп., ДВ,бр.37 от 1978 г.; отм.,бр.2 от 1996 г.)

Чл.36. (изм., ДВ,бр.37 от 1978 г.; отм.,бр.48 от 1985 г.; нов,бр.2 от 1996 г.; изм.,бр.6 от 1998 г.)

(1) Териториалноустройствените планове на общините определят или отразяват предназначението на териториите според общия начин на тяхното ползване и устройство като:

- 1.** населени места и други селищни територии;
- 2.** земеделски територии;
- 3.** горски територии;
- 4.** защитени територии;
- 5.** нарушени територии.

(2) Общите градоустройствени планове определят предназначението на териториите в строителните граници на населените места според преобладаващото функционално предназначение и начина на ползване като:

- 1.** жилищни;
- 2.** производствено-складови;
- 3.** паркове и зелени площи;
- 4.** за спорт и рекреация;
- 5.** обществено обслужване;
- 6.** транспортна инфраструктура;
- 7.** инженерно-техническа инфраструктура и комунално обслужване;
- 8.** културно-историческо наследство;
- 9.** курортни;
- 10.** със специално предназначение;
- 11.** с друго предназначение;
- 12.** със смесено предназначение.

(3) Според преобладаващото предназначение и начин на устройство и застрояване териториите на населените места се обособяват в устройствени зони.

Чл.37. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Кметът на общината обявява изработения проект за териториалноустройствен план на общината, респективно за общ градоустройствен план на населеното място, с обявление в "Държавен вестник" и го предоставя на разположение на заинтересуваните юридически лица и граждани за проучване и изразяване на становище в срок от един месец. Преди одобряването на плана от общинския съвет проектът заедно с постъпилите мнения, предложения и възражения се разглежда от архитектурно-градоустройствената комисия.

Чл.38. (отм., ДВ, бр.2 от 1996 г.)

Чл.39. (изм., ДВ, бр.37 от 1978 г., бр.48 от 1985 г.; отм.,бр.2 от 1996 г.)

Чл.40. (1) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Подлежат на приемане от Върховния съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура, преди одобряването им, териториалноустройствените планове на общините и общите градоустройствени планове на:

1. населените места с население над 30 000 жители;
2. промишлените центрове и комплекси;
3. курортните населени места и курортните комплекси;
4. населените места, части от тях и селищни образувания с историческо, археологическо, етнографско или архитектурно значение;
5. други населени места по предложение на съответния общински съвет.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.; отм., пред. ал.4, изм., бр.6 от 1998 г.) Общи градоустройствени планове, предвижданията на които засягат недвижими паметници на културата или близката им околна среда, се съгласуват, преди да бъдат приети от Върховния съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура, и с Комитета за култура.

(3) (пред. ал.6, ДВ,бр.48 от 1985 г.; пред.ал.5, изм.,бр.6 от 1998 г.; изм.,бр.63 от 2000 г.) Общи градоустройствени планове, предвижданията на които обхващат и части от републикански пътища, се съгласуват, преди да бъдат приети от Върховния съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура, и с Изпълнителната агенция "Пътища".

(б) (нова, ДВ, бр.37 от 1978 г.; пред. ал.7,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г.; отм., бр.6 от 1998 г.)

Чл.41. Решенията и заповедите, с които се одобряват общи градоустройствени планове, се обнародват в "Държавен вестник".

Чл.42. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Плановете по чл.37 могат да се изменят и допълват в интерес на собствениците на имоти и в обществен интерес, когато са налице условията по чл.19 от закона. Исканията за изменения и допълнения се правят чрез архитектурно-градоустройствената комисия.

Чл.43. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Плановете по чл.37 от правилника се изменят и допълват по реда на тяхното създаване, обявяване и одобряване.

Чл.43а. (нов, ДВ,бр.48 от 1985 г.) Когато с решение на Министерския съвет земи от селскостопанския и горския фонд се определят за обществени мероприятия, в съответните териториалноустройствени планове се внасят служебно произтичащите промени, без да се открива производство за тяхното изменение.

Чл.44. (изм., ДВ,бр.37от 1978 г.)

(1) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Перспективният период, за който се създават общият градоустройствен план на столицата и териториалноустройственият план на Софийската селищна система, етапите и фазите за проектиране, както и редът за разглеждането и приемането им се определят от Министерския съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството и кмета на Столичната община.

(2) (изм., ДВ, бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Окончателните проекти за общ градоустройствен план на столицата и териториалноустройствен план на Софийската селищна система се разглеждат на съвместно заседание на Върховния съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура и общинския съвет на Столичната община след съгласуване със заинтересуваните министерства и други ведомства и се внасят от министъра на регионалното развитие и благоустройството и кмета на Столичната община за приемане от Министерския съвет. След приемането им проектите заедно с проектозакон се внасят за одобрение от Народното събрание.

(3) (отм., пред. ал.4, ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г.) Общинският съвет на Столичната община одобрява общия градоустройствен план на градовете Нови Искър и Бухово.

Раздел III

Видове подробни градоустройствени планове

1. Общи положения

Чл.45. (1) (изм., ДВ,бр.37 от 1978 г., бр.6 от 1998 г.) Въз основа на одобрения общ градоустройствен план за съответното населено място се създават подробни градоустройствени планове - застроителни и регулационни, по вертикално планиране, кварталнозастроителни и силуетни, комуникационни, за благоустрояването и други необходими планове.

(2) Когато за населеното място не е задължително да има общ градоустройствен план, се създават направо необходимите подробни градоустройствени планове.

2. Застроителни и регулационни планове

Чл.46. (изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.)

(1) Със застроителен и регулационен план се предвиждат мероприятия по архитектурно-градоустройствено изграждане, преустройство, обновяване и развитие на съответното населено място и се установява предназначението на териториите в градоустройствено отношение.

(2) Със застроителен и регулационен план се предвиждат и регулационно се определят мероприятията на държавата и общината по архитектурно-градоустройственото развитие, изграждане и обновяване на селищната територия.

(3) За населени места или отделни квартали с историческо, археологическо, етнографско или архитектурно значение със застроителен и регулационен план се установяват специфични правила и норми с оглед да се запазят историческите и архитектурните ценности, околната среда и характерният архитектурно-градоустройствен образ на населеното място или на съответна част от него.

Чл.47 (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Със застроителен и регулационен план се предвиждат терени за жилищно строителство за нуждите на държавата, общините, физическите и юридическите лица.

(2) Със застроителен и регулационен план се предвиждат и мероприятията, посочени в чл.23-26 от закона.

(3) (нова, ДВ, бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г.; отм., бр.6 от 1998 г.)

Чл.48. (1) (изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Застроителният и регулационен план установява:

1. устройствените зони по чл.36, ал.3;

2. уличните регулационни линии;

3. парцелите, предназначени за мероприятия на държавата и на общините, и

допустимите в тях дейности и строежи;

4. дворищнорегулационните парцели с предназначението им и допустимите в тях дейности и строежи;

5. парцелите за други нужди с предназначението им и допустимите в тях дейности и строежи;

6. характера на застрояването в кварталите и в отделните парцели (многоетажно, средноетажно, малкоетажно), броя на етажите, както и вида на сградите;

7. начина на застрояването в кварталите и поотделно за всеки парцел;

8. границите и линиите на застрояване;

9. допустимите плътност и интензивност на застрояване;

10. заварените сгради, които се запазват и се включват в системата на застрояването;

11. обявените за паметници на културата обекти;

12. сервитутните ивици на изградени подземни съоръжения и проводи, обекти на техническата инфраструктура и релсовия транспорт, извън уличната мрежа, които не подлежат на изместване по технически причини.

(2) Планът установява характера и начина на застрояването идейно - без мерки за височини, застроителни площи и разстояния.

(3) (нова, ДВ, бр.6 от 1998 г.) При спазване на градоустройствените и техническите изисквания може да се създава застроителен и регулационен план, с които се установяват само уличните регулационни линии и предназначението на парцелите за мероприятия на държавата и на общините за трайно задоволяване на обществени потребности.

(4) (нова, ДВ, бр.6 от 1998 г.) В съществуващите жилищни комплекси могат да се обособяват самостоятелни парцели за съществуващите жилищни сгради, както и за нови жилищни, обслужващи и други сгради въз основа на застроителен и регулационен план за реструктуриране и обновяване на жилищния комплекс.

Чл.48а. (нов, ДВ, бр.48 от 1985 г.) Размерите на терените, необходими за обществени мероприятия, се определят съгласно нормативи, одобрени от Министерския съвет.

Чл.49. (отм., ДВ, бр.2 от 1996 г.)

Чл.50. (отм., ДВ, бр.2 от 1996 г.)

Чл.51. (1) (изм., ДВ, бр.48 от 1985 г., бр.6 от 1998 г.) Застроителният и регулационен план се придружава от идейни планове за вертикално планиране, планове-схеми за комуникационно-транспортната мрежа, за зелените системи, за водоснабдяване, канализация, електрификация и при нужда, топлоснабдяване, газоснабдяване, телефонизация, радиофикация и др. В регулационния план се отразяват напречните профили на улиците с предвиждащото се озеленяване и сервитутните ивици на обектите по чл.48, ал.1, т.12, ако има такива извън уличната регулация.

(2) (изм., ДВ, бр.6 от 1998 г.) Застроителните и регулационни планове за части от квартали, за цели квартали или за групи от няколко квартала се придружават от идеен проект за вертикално планиране. В случай, че с проекта се предвиждат промени в уличната мрежа, той се придружава и от напречни профили на улиците, както и от идейни схеми за инженерните мрежи, ако с новите предвиждания се засягат изградени подземни съоръжения и части от изградени инженерни мрежи на населеното място.

(3) (отм., ДВ, бр.6 от 1998 г.)

3. Дворищнорегулационни парцели

(загл.изм., ДВ, бр.6 от 1998 г.)

а) Общи положения

Чл.52. Със застроителен и регулационен план (дворищнорегулационен план) се образуват парцели за:

а) жилищно строителство;

б) вилно строителство във вилни зони, курортни места и курортни части на населените места.

б) Очертания и размери на парцелите

Чл.53. (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г.)

(1) Дворищнорегулационните парцели трябва да дават възможност за предвиденото застрояване.

(2) Регулационните линии на парцелите трябва да се съобразяват със съществуващите законно построени сгради, съоръжения, инсталации, трайни огради и теренни форми.

(3) **(нова, ДВ,бр.53 от 1987 г.)** В населените места от четвърти, пети, шести, седми и осми функционален тип регулационните линии на парцелите се прокарват по имотните граници, без да се спазват установените размери за лице и повърхност, указани в чл.54, ал.3, т.1 и 2. Застрояването на парцелите се установява със застроителния план, а при специфични случаи в зависимост от архитектурно-градоустройствените, стопанските и техническите изисквания - с кварталнозастроителен и силуетен план.

Чл.54. (1) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.6 от 1998 г.) Парцелите за малкоетажно застрояване в градовете имат следните размери: най-малко 14 м лице и 300 - 1000 кв. м повърхност; парцелите за малкоетажно застрояване в курортни места, курортни части на населените места и в кварталите - курорти на София - най-малко 16 м лице и 500 - 1000 кв. м повърхност.

(2) **(изм., ДВ,бр.48 от 1985 г.)** Парцелите за индивидуално застрояване във вилни зони имат следните размери: най-малко 18 м лице и 600 - 1200 кв.м повърхност.

(3) В селата парцелите имат следните размери:

1. (изм., ДВ,бр.53 от 1987 г., бр.2 от 1996 г.) в полски села - най-малко 16 м лице и 500 - 1500 кв. м повърхност; в полски села при особени стопански, технически или теренни условия, както и за центъра и главните улици по решение на общинския съвет, одобрено от кмета на общината, се допуска по изключение парцелите да имат и по-малки размери, но не по-малко от 14 м лице и 300 - 800 кв. м повърхност;

2. (изм., ДВ,бр.53 от 1987 г., бр.6 от 1998 г.) в планински села - най-малко 12 м лице и 250 - 1200 кв. м повърхност. Застрояването на парцелите с минимални лица и повърхност се установява с кварталнозастроителен и силуетен план, като отклоненията от правилата и нормативите по териториално и селищно устройство се разрешават по установения ред от Министерството на регионалното развитие и благоустройството, без да се спазват условията на чл.100.

(4) **(изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.)** Селата се категоризират като планински или полски с решение на общинския съвет, одобрено от кмета на общината въз основа на заключение на съвета за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура в пълен състав.

(5) По изключение определените в предходните алинеи най-малки размери на парцелите (повърхност и лице) могат да бъдат намалявани най-много с 1/6 в зависимост от стопанските, техническите или теренните условия или във връзка с положението на заварени масивни сгради, когато това не влошава условията за целесъобразно застрояване.

(6) Допуска се по изключение парцелите по ал.1, 2 и 3 да имат и по-големи размери, когато излишъците не са необходими за урегулиране на съседни имоти или от тях не могат да се образуват други парцели.

(7) При спазване на правилата за регулацията от налични парцели, когато има възможност се образуват повече на брой самостоятелни парцели.

(8) Размерите на парцелите в квартали за предимно средноетажно и многоетажно застрояване, за индивидуално комплексно застрояване, за малкоетажно редовно или друго специфично по характер застрояване и в квартали с вътрешни градини за общо ползуване се определят със самия застроителен и регулационен план, без да се спазват нормите по предходните алинеи.

Чл.54а. (нов, ДВ,бр.48 от 1985 г.) При делба на недвижими имоти, намиращи се в строителни граници, реално обособените части не могат да бъдат с площ, по-малка от определената по чл.54.

в) Лице на парцелите по задънени улици

Чл.55. (1) (изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Задънени улици за осигуряване на достъп до ограничен брой парцели се допускат само в населени места или части от тях с историческо, археологическо, етнографско или архитектурно значение, в части на малки и много малки градове със селскостопански характер, във вилни зони и в селата. В тези случаи задънените улици (с изключение на улиците в населените места или части от населените места с историческо, археологическо, етнографско или архитектурно значение) трябва да имат ширина най-малко 3,5 м, а в градовете, когато обслужва повече от четири парцела - най-малко 6 м.

(2) (изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Със застроителни и регулационни планове или с техните изменения се допускат задънени улици, когато няма друга възможност за осигуряване на достъп до съответните парцели. Парцелите с изход на задънена улица могат да имат лице към нея с размер, не по-малък от нейната ширина. Задънени улици, по-дълги от 100 м, завършват накрая с уширение за обръщане на коли, с радиус по осовата линия, не по-малък от 10 м.

(3) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г.; отм.,бр.6 от 1998 г.)

г) Образуване на парцелите

Чл.56. (отм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.)

Чл.57. (1) При урегулиране на пълномерни имоти регулационната линия се прокарва на най-малко разстояние от лицевата страна на заварени масивни сгради (извън второстепенни, временни и стопански постройки) в самия имот и в съседните имоти, каквото се изисква при свободно застрояване на парцелите.

(2) Когато поради особено разположение на сградите в съседни имоти това правило не може да се спазва, се допуска регулационната линия да се прокара и на по-малко разстояние от лицевата страна на масивни сгради с оглед завареното положение да се подобри в архитектурно-градоустройствено отношение.

(3) Предходните алинеи не се прилагат, когато по застроителния план застрояването в съответните парцели е свързано.

(4) При упълномеряване на маломерни имоти регулационната линия се прокарва на разстояние съгласно ал.1, освен ако по застроителния план застрояването в съответните парцели е свързано.

д) Особени правила за очертаванията и размерите на парцелите

Чл.58. (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г.) Очертаванията на улиците, площадите и парцелите и техните размери в населени места с историческо, археологическо, етнографско или

архитектурно значение, както и в квартали, по улици или за имоти с такова значение в други населени места се установяват със самия застроителен и регулационен план така, че да се запазват историческите и архитектурните ценности, ценната дървесна растителност, околната среда и характерният архитектурно-градоустройствен и строително-художествен образ на населеното място или на съответната му част.

4. Планове за вертикално планиране

Чл.59. (1) Планът за вертикално планиране на населеното място установява необходимото изменение на заварения релеф на терена с оглед да бъде приспособен към изискванията, свързани със строителството, водоотвеждането и транспорта при най-целесъобразно разместване на земните маси, в съгласие с общия градоустройствен план, застроителните и регулационни и кварталнозастроителните и силуетни планове.
(2) Плановете за вертикално планиране имат три фази: идейна, техническа и работна, които се изработват съобразно с действащите особени разпоредби.

Чл.60. (1) Всички надземни и подземни строителни работи в населеното място, както и работите, свързани с населеното място, се съобразяват с действащия план за вертикално планиране.

(2) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) До създаване на технически план за вертикално планиране нивелетите за каквито и да са надземни и подземни строителни работи в населеното място, както и нивелетите за работи, свързани с населеното място, се установяват с частичен план за вертикално планиране, който се изработва в съответствие с идейния план за вертикално планиране. Частичният план се одобрява от ръководителя на техническата служба на общината.

(3) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Собствениците на недвижимите имоти се обезщетяват от общината за вредите, причинени от прилагането на плана за вертикално планиране. В случая се прилага чл.285.

5. Кварталнозастроителни и силуетни планове

Чл.61. (изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.)

(1) Кварталнозастроителен и силуетен план се съставя само в случаите, когато за осъществяване на застрояването е необходимо да се допуснат отклонения от правилата, нормите и нормативите по териториално и селищно устройство или да се установи свързано застрояване в повече от два съседни парцела.

(2) Кварталнозастроителният и силуетен план определя с точни мерки:

1. разположението и очертанието на сградите в план, както и минималните отстояния между тях и до регулационните линии - съобразно допустимите за съответната устройствена зона плътност и интензивност на застрояване;

2. необходимите силуети, изясняващи: максималните височини на сградите в абсолютни коти, броя на етажите, формата и наклона на покривите и архитектурната връзка между сградите с оглед правилното архитектурно-пространствено оформяване.

Чл.62. (1) Кварталнозастроителният и силуетен план обхваща по начало парцелите в целия квартал.

(2) (изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.) За дооформяне на вече изградени комплекси или улици, при надстрояване и пристрояване на заварени сгради, както и в части за малкоетажно застрояване съобразно с конкретната обстановка Кварталнозастроителният и силуетен план може да обхваща и само част от квартала.

(3) Кварталнозастроителният и силуетен план се съставя, като се държи сметка за заварените масивни сгради. По възможност тези сгради се включват в системата на

бъдещото застрояване.

(4) (нова, ДВ, бр. 6 от 1998 г.) Кварталнозастроителен и силуетен план не се съставя, когато съобразно действащия застроителен и регулационен план е установено свързано застрояване само между два парцела и не се допускат отклонения от строителните правила, норми и нормативи. В тези случаи върху скицата за проектиране, изискваща се по чл. 220, ал. 2, т. 2, се указват точни мерки, коти, разстояния и условия.

Чл. 63. (1) Кварталнозастроителните и силуетни планове се съобразяват с действащия застроителен и регулационен план и одобрения технически план за вертикално планиране.

(2) (нова, ДВ, бр. 6 от 1998 г.) При липса на одобрен технически нивелетен проект кварталнозастроителните и силуетни планове по ал. 1 се съобразяват с идейния проект за вертикално планиране, а при липса на идеен проект за вертикално планиране - със съществуващите теренни коти на изградените улици.

(3) (изм., ДВ, бр. 2 от 1996 г.; пред. ал. 2, изм., бр. 6 от 1998 г.) При липса на застроителен план към регулационния план не се разрешава да се създават кварталнозастроителни и силуетни планове за застрояване на единични квартали освен по изключение - за дооформяване на вече изградени улици или за надстрояване и пристрояване на заварени сгради, както и при малкоетажно застрояване. Когато застроителният и регулационен план подлежи на приемане от Върховния съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура, такива кварталнозастроителни и силуетни планове се одобряват със съгласие на органите на министерството.

(4) (пред. ал. 3, ДВ, бр. 6 от 1998 г.) В зависимост от архитектурно-градоустройствените, стопанските и техническите изисквания с кварталнозастроителен и силуетен план могат да се правят при нужда само ограничени по вид и размери отклонения от застроителния план към регулационния план, без да се изменя характерът или начинът на застрояването. Когато характерът на застрояването се запазва, с кварталнозастроителен и силуетен план се допуска височината на сградите да се увеличава или намалява най-много с един етаж в сравнение с височината им по застроителния план към регулационния план. Когато във връзка с архитектурно-градоустройствени, стопански или технически изисквания се налагат и други отклонения от застроителния план, заедно с кварталнозастроителния и силуетен план се изработва и одобрява по общия ред съответно изменение на този план с оглед да се осигури правилно и хармонично изграждане на съответните части, комплекси и квартали.

(5) (пред. ал. 4, ДВ, бр. 6 от 1998 г.) По изключение, във връзка с осъществяване на обществени мероприятия, кварталнозастроителният и силуетен план може да предвижда сливане на някои парцели по действащата регулация и преди тя да е съответно изменена. В този случай влизият в сила кварталнозастроителен и силуетен план е основание за изменение на застроителния и регулационен план по чл. 32, т. 1 и 3 от закона. Строителството се разрешава, след като застроителният и регулационен план бъде съответно изменен. Допуска се производствата за одобряване на кварталнозастроителния и силуетен план и за изменение на застроителния и регулационен план да се движат едновременно и свързано.

Чл. 64. (1) (изм., ДВ, бр. 6 от 1998 г.) Кварталнозастроителните и силуетни планове се съставят при спазване на действащите строителни правила, норми и нормативи, като отклонения от тях могат да се допускат само при условията на чл. 100.

(2) Застрояването, предвидено по кварталнозастроителния и силуетен план, не може да се увеличава с архитектурния проект. По изключение органите, които одобряват архитектурния проект, съответно органите, с които проектът се съгласува, могат да разрешават предвиденото застрояване да се увеличава в ширина и дължина до 0,50 м, когато това е необходимо за по-целесъобразно вътрешно разпределение на сградата в

съответствие със санитарно-хигиенните и естетическите изисквания, но най-много до границите на мерките за разположението на вътрешните строителни линии, без да се допускат отклонения от строителните правила, норми и нормативи.

6. Планове за зелената система

Чл.65. (1) (доп., ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Зелени площи се предвиждат с общите градоустройствени планове и със застроителните и регулационни планове. Предназначението им може да се променя само с разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(2) Зелените площи се включват в структурата на населеното място като елемент за оформяване на неговия характерен архитектурно-градоустройствен и строително-художествен образ. Те способствуват за свързване на населеното място с природната среда и за подобряване на микроклимата и хигиенните условия.

Чл.66. (1) Зелените площи служат за широко или ограничено обществено ползуване.

(2) Основа на зелената система са зелените площи за широко обществено ползуване.

Чл.67. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Терените от държавния горски фонд и от държавния поземлен фонд, предназначени по териториалноустройствените планове от всички степени за лесопаркове, паркови и други зелени площи, се изключват от съответния фонд съобразно със сроковете за осъществяване на мероприятията и се предават за управление и стопанисване на общината.

Чл.68. (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Видът, размерът и класификацията на зелените площи според предназначението им се определят с правила и нормативи, одобрени от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Раздел IV

Одобряване и изменяване на подробните градоустройствени планове

1. Ред за одобряване на подробните планове

Чл.69. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Изработените проекти за застроителни и регулационни планове, планове по вертикалното планиране, кварталнозастроителни и силуетни планове за цели населени места или за значителна част от тях (заедно с кадастралния план и разписния списък и съответните други планове, схеми и профили) се съобщават от общината на заинтересуваните собственици и на останалите граждани с обявление, обнародвано в "Държавен вестник". Обявлението се поставя на видно място в населеното място и се разгласява чрез средствата за масова информация.

(2) (доп.,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Проектите за ограничени части от населеното място (заедно с кадастралния план и разписния списък и съответните други планове, схеми и профили) се съобщават на заинтересуваните собственици по реда на чл.194, ал.1 от закона. Проектите за кварталнозастроителни и силуетни планове, които се изработват едновременно с нови планове или с изменения на действащи застроителни и регулационни планове за ограничени части от населеното място се съобщават на заинтересуваните собственици на недвижими имоти в квартала и в срещуположните квартали.

(3) (нова, ДВ,бр.48 от 1985 г., изм.,бр.2 от 1996 г.) В случаите по предходната алинея, в изградени жилищни комплекси и в части на градовете, застроени предимно с многоетажни жилищни сгради, съобщенията се правят на председателите на управителните съвети (управителите) на съответната етажна собственост. Заедно с това съобщението се разгласява с обявление, поставено на входовете и на видно място в сградата на общината.

(4) (нова, ДВ, бр.6 от 1998 г.) Процедурите по ал.1, 2 и 3 не се изпълняват, когато кварталнозастроителният и силуетен план е изработен в съответствие с действащ застроителен и регулационен план при условията на чл.63, ал.1 и 2.

Чл.70. (изм., ДВ, бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) В 14-дневен срок от обявлението в "Държавен вестник" и в 7-дневен срок от съобщението по чл.194, ал.1 от закона заинтересуваните могат да направят писмени възражения и искания по проекта до техническата служба на общината.

Чл.71. (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г.)

(1) След изтичане на срока за възражения и искания проектите заедно с кадастралния план и разписния списък и придружаващите ги материали се разглеждат от архитектурно-градоустройствената комисия на общината.

(2) При разглеждане на проекти за населени места или на части от тях, в които се намират паметници на културата, в архитектурно-градоустройствената комисия участва и представител на Министерството на културата или на съответния упълномощен от него орган по опазване на паметниците на културата.

(3) При разглеждането на проектите за подробни градоустройствени планове в архитектурно-градоустройствената комисия се поканват представители на районните инспекции за опазване на природната среда, за държавен санитарен контрол и за противопожарна охрана. Всеки упълномощен за случая представител на ведомство или обществена организация може мотивирано да изрази становище и предложение в рамките на определения ред за работа на съответната архитектурно-градоустройствена комисия.

Чл.72. (1) (изм., ДВ, бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) Съветът за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура, съответно комисията или отдел "Архитектура и благоустройство" при общината, а за София - управление "Архитектура и градоустройство", могат да правят предложения за изменение и допълнение на проектоплана, кадастралния план (освен при спор за имуществено право), разписния списък и другите планове, схеми и профили въз основа на възраженията и исканията на заинтересуваните или поради несъответствия, непълноти или грешки, които сами са намерили в тях. За предлаганите изменения и допълнения, както и за взетите решения по възраженията и исканията на заинтересуваните се съставя протокол с надлежна мотивировка.

(2) Ако в проекта се внасят значителни промени, които изменят съществено негови предвиждания, той се обявява повторно по общия ред.

(3) Разгледаните по реда на предходните алинеи проекти заедно с разписния списък и съответните други планове, схеми и профили и възраженията и исканията на заинтересуваните се представят на органа, който одобрява проектоплана.

Чл.73. (изм., ДВ, бр.6 от 1998 г.)

(1) (пред.чл.73, изм., ДВ, бр.140 от 1998 г.) Подлежат на разглеждане от Върховния съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура преди одобряването им застроителните и регулационни планове на:

1. централните градски части и други значими територии в градовете с население над 100 000 жители по предложение на общинския съвет;
2. населените места и части от тях с историческо, археологическо, етнографско или архитектурно значение;
3. курортните населени места и курортните комплекси;
4. промишлените центрове и комплекси;
5. други населени места или части от тях по предложение на съответния общински съвет.

(2) (нова, ДВ, бр.140 от 1998 г.) Министърът на регионалното развитие и

благоустройството може да възлага на Върховния съвет по териториално и селищно устройство, строителство и архитектура за разглеждане и други проекти и въпроси, по които по силата на нормативен акт е необходимо произнасяне от органите на Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

Чл.74. (отм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.)

Чл.75. (отм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.)

Чл.76. (отм.,ДВ,бр.48 от 1985 г.)

Чл.77. (изм. и доп.,ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) При необходимост да се решат бързо въпроси в интерес на проектирането и строителството или когато поради особенния им характер въпросите трябва да се обсъдят от по-широк кръг специалисти, подробни градоустройствени планове могат да се одобряват и изменят от министъра на регионалното развитие и благоустройството по предложение на съответния общински съвет.

Чл.78. Органите, които одобряват плановете, могат да внасят в тях, както и в придружаващите ги планове, схеми и профили, необходими изменения и допълнения, които се описват изчерпателно в заповедта за одобряване на плана или в приложение към нея. В случая се спазва и чл.72, ал.2.

Чл.79. (1) (изм.,ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Частични изменения на подробни планове, както и подробни планове от следващи степени, в които се променя характерът или начинът на застрояването или видът на мероприятиято по приет от Върховния съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура подробен план, се одобряват от органите на общините, в рамките на предоставената им компетентност, със съгласие на органите на Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

(2) (нова, ДВ,бр.37 от 1978 г.; изм.,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Предходната алинея не се прилага за Столичната община. Министърът на регионалното развитие и благоустройството може да разрешава разпоредбите на предходната алинея да не се прилагат и за общини.

Чл.80. (1) (изм., ДВ, бр.84 от 1985 г., бр.6 от 1998 г.) Подробни градоустройствени планове могат да се одобряват и без да се изпълняват действията по чл.69 - 72, когато проектите се отнасят само за държавни или общински имоти, след като се вземе мнението на заинтересуваните ведомства и организации. По преценка на съответните органи по проекта се произнася съветът за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура.

(2) По реда на предходната алинея се одобряват и подробни градоустройствени планове, с които само се изменя:

- 1.** предназначението на терените от едни за други предприятия в промишлената и складовата зона;
- 2.** предназначението на имотите от едно за друго мероприятие на държавата, кооперации или обществени организации в жилищни зони, курортни части и вилни зони на населените места.

Чл.81. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Преди подробните градоустройствени планове да бъдат одобрени, действията по тяхното съгласуване със заинтересуваните ведомства се извършват от органите на общините.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) В процеса на проектирането проектантът съгласува съответните проектни фази по подробни градоустройствени планове с хигиенно-епидемиологичните служби, службите по противопожарната охрана, органите по гражданската отбрана и други.

Чл.82. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Копие от одобрения план и от придружаващите го планове, схеми и профили заедно с разписния списък се изпращат на съответната

община.

(2) (доп., ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Заповедите, с които се одобряват застроителни и регулационни планове и техни изменения за цели населени места или за значителна част от тях, се обнародват в "Държавен вестник". Техническата служба на общината разгласява заповедта преди обнародването ѝ с обявление, поставено на входовете на сградите и на видно място в сградата на общината.

(3) (изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Заповедите, с които се одобряват застроителни и регулационни планове и техни изменения, кварталнозастроителни и силуетни планове, застроителни решения по чл. 105, ал. 4 и по чл. 108, ал. 2 и кварталнозастроителни разработки за отделни квартали или за части от квартали, се съобщават на заинтересуваните собственици по реда на Гражданския процесуален кодекс. В изградените жилищни комплекси и в частите на градовете, застроени предимно с многоетажни жилищни сгради, съобщенията се правят на председателите на етажните собственици.

(4) (доп., ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) В градовете с районно деление действията по ал.1, 2 и 3 може да се извършват от районните технически служби.

(5) Одобрените планове заедно с всички книжа се излагат на достъпно място за справки от заинтересуваните.

Чл.83. (изм.,ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.)

(1) Заповедите за одобряване на подробните градоустройствени планове подлежат на обжалване пред съответния окръжен съд по реда на чл.138 от закона относно тяхната законосъобразност само по отношение на парцелите - предмет на обжалване от заинтересуваните собственици, а при свързано застрояване - и на непосредствено съседните им парцели. В останалата част подробният градоустройствен план влиза в сила след изтичането на 14-дневния срок за обжалване.

(2) Постъпилите жалби се разглеждат от комисията по чл.8 и заедно с нейното писмено становище се изпращат в 30-дневен срок по компетентност в съответния окръжен съд.

2. Ред за изменяване на влезли в сила подробни планове

Чл.84. (1) Влезли в сила застроителни и регулационни планове, планове по вертикалното планиране, кварталнозастроителни и силуетни планове могат да се изменят на основанията, посочени в чл.32 от закона.

(2) Плановете могат да се изменят по чл.32, ал.1, т.1 от закона в следните случаи: когато настъпят съществени промени в общественно-икономическите, градоустройствените или техническите условия, при които планът е бил създаден; когато възникнат нови държавни или обществени нужди, за които е необходимо да се предвидят съответни терени; когато се установи, че нуждата от предвидените мероприятия не е била налице или впоследствие е отпаднала.

(3) (нова, ДВ,бр.48 от 1985 г.) Когато промените в застроителния план не влияят върху регулационния план, се изменя само застроителният план. Когато промените в регулационния план не влияят върху застроителния план, се изменя само регулационният план. Когато се изменя само регулационният план, изменението се отразява и в застроителния план.

(4) (пред. ал.3, ДВ,бр.48 от 1985 г.) Изработването на подробни планове по приложение на общ градоустройствен план или преработването на планове за цели населени места или за значителни части от тях е основание за изменение на действащите дотогава планове по чл.32, ал.1, т.1 от закона, без за това да е

необходимо да се открива отделно производство.

(5) (нова, ДВ,бр.37 от 1978 г.; пред. ал.4, изм.,бр.48 от 1985 г.) Прилагането на съответния действащ план може да се спира по реда на чл.38 от закона. В този случай нови строежи могат да се разрешават при условията и по реда на чл.98 от този правилник.

(6) (нова, ДВ,бр.48 от 1985 г.) При делба на съсобствен парцел през период на наложена строителна забрана се допуска да се изменят застроителният и регулационният план с оглед разделяне на парцелите. В този случай строителната забрана разпростира действието си и върху новообразуваните парцели.

(7) (нова, ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.140 от 1998 г.) Подробният градоустройствен план по отношение на регулацията се счита за приложен с изплащане на дължимите обезщетения за уреждане на сметки по регулация, когато такива обезщетения се предвиждат, а по отношение на застрояването - с полагане на фундаменти на строежите по одобрен архитектурен проект.

Чл.84а. (нов,ДВ,бр.6 от 1998 г.)

(1) При изменение на разположението на сградите в парцелите, при прилагане на действащите застроителни и регулационни планове, когато не се изменят определените с тях характер и начин на застрояване, и при спазване на строителните линии и на изискуемите разстояния между сградите, както и до регулационните линии съгласно този правилник и строителните правила, норми и нормативи за съответната зона, не е необходимо да се извършват процедури по тяхното изменение.

(2) Разпоредбата на ал.1 се прилага и в случаите на пристрояване и надстрояване на заварени сгради, когато не се променят определените с действащите застроителни и регулационни планове характер и начин на застрояване.

(3) Конкретното застрояване по ал.1 и 2 се определя върху скица - копие от действащия застроителен и регулационен план, издадена за проектиране, съгласно чл.220, ал.2, т.2, като се детайлизира с точни мерки за височини, размери, застроени площи и разстояния между сградите и до регулационните линии.

Чл.85. В случаите по чл.33, ал.2 от закона се приема, че обезщетението за придадените имоти е изплатено и когато на разположение на правоимащите съобразно с действащите до 1.VI.1973 г. разпоредби е внесена сума, равна на обезщетението, определено от комисията, с оглед придаденият имот да бъде зает, преди оценката да е влязла в сила.

Чл.86. (1) (доп., ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г.) Непълнотите или грешките в кадастралния план се установяват на самото място от техническата служба на общината, съответно от органите по кадастъра с акт, който се подписва от съставителя, молителя и пряко заинтересувани собственици.

(2) Когато на самото място има видими, ясно очертани гранични линии, а също така, когато парцелни граници по приложен регулационен план се заснемат като имотни граници, не е необходимо актът да бъде подписан и от пряко заинтересуваните собственици.

Чл.86а. (нов,ДВ,бр.6 от 1998 г.)

(1) Разпоредбите на чл.32, ал.1, т.2 от закона се прилагат и за попълване на одобрения кадастрален план с имоти, правото на собственост върху които се възстановява по реда на чл.10, ал.7 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, по реда на реституционните закони или предмет на сделки по Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия.

(2) Попълването на одобрения кадастрален план се извършва по реда на чл.86, ал.1 и чл.90 от техническата служба на общината по местонахождението на имота, съответно от органите по кадастъра, по молба от собственика, придружена от документи,

удостоверяващи собствеността върху имота.

(3) Имотите по ал.1 се нанасят служебно по координати от техническата служба на общината в действащия регулационен план и се вписват в разписния списък към него.

Чл.87. (1) (изм., ДВ,бр.37 от 1978 г., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Застроителни и регулационни, кварталнозастроителни и силуетни планове могат да се изменят на основанията, посочени в чл.32, ал.1, т.1 и 3 от закона за период до 5 години от влизането им в сила само в изключителни случаи при неотложна обществена нужда въз основа на заключение на съвета за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура при общината със съгласие на Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

(2) (нова, ДВ,бр.37 от 1978 г.; изм.,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Съгласие по предходната алинея не се изисква за изменение на планове на Столичната община и на други общини, определени от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Чл.88. (1) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г.) Исканията на юридическите и физическите лица за изменение на планове се правят до главния архитект на общината. Исканията до главния архитект на общината се правят чрез техническата служба на общината.

(2) (доп., ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г.) Искането се придружава от скица-проект за изменението, попълнена от техническата служба на общината и органите по кадастъра с необходимите данни за сградите, постройките, съоръженията, трайните насаждения и другите подобрения в засегнатите имоти и в непосредствено съседните имоти, както и с теренните и нивелетни коти.

(3) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Ако главният архитект на общината намери, че искането е основателно, нарежда с мотивирано предписание да се изработи проект за изменението. Главният архитект може да поиска съобразно със значението на изменението по него да се произнесе съветът за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура.

Чл.89. (изм.,ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Органите на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, кметът на общината или главния архитект на общината могат при наличност на законно основание за изменение на действащия план да нареждат служебно с мотивирано предписание да се изработи проект за нов план.

Чл.89а. (нов, ДВ, бр.37 от 1978 г.) Мотивираните предписания по чл.88, ал.3 и чл.89 спират прилагането на действащите планове за частите, за които се отнасят.

Чл.90. (1) (доп., ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.6 от 1998 г.) Когато непълнотите или грешките в кадастралния план нямат значение за съответните предвиждания, планът се допълва, съответно поправя, служебно със заповед на органа по чл.95 от закона по мотивиран доклад на главния архитект, съответно от ръководителя на службата по кадастъра.

(2) (изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Заповедта за допълване или поправяне на кадастралния план, както и отказът на компетентния орган да го допълни или поправи, подлежи на обжалване съгласно чл.138, ал.1, от закона.

Чл.91. В случай че искането за изменение на плана е оставено без уважение, ново искане на същото основание се разглежда само ако се установи, че е допусната фактическа грешка или при наличност на нови технически данни.

Чл.92. (1) Проектите за новите планове се изработват и одобряват съгласно този правилник.

(2) Действието на съответния предходен план (заедно с придружаващите го планове, схеми и профили) се прекратява от деня на влизане в сила на новия план.

Чл.92а. (нов,ДВ,бр.140 от 1998 г.)

- (1) Новите подробни градоустройствени планове и измененията на действащите подробни градоустройствени планове задължително се съобразяват с разрешените строежи, за които разрешението за строеж не е изгубило действие съгласно сроковете, определени с правилника. Промяна в предвиденото застрояване, на основание на което е разрешен строежът, е допустима само със съгласие на собственика на строежа.
- (2) Алинея 1 не се прилага в случаите по чл.32, ал.1, т.2, 4 и 5 от закона.

3. Особен ред за изменяване на дворищнорегулационния план

- Чл.93.** (1) Очертанията и размерите на парцелите по влезли в сила дворищнорегулационни планове могат да се изменят по искане на пряко заинтересуваните собственици, ако изменението не противоречи на правилата за регулацията. При същите условия от парцели, отредени за определен имот, могат да се образуват повече или по-малко парцели за същия имот.
- (2) Дворищнорегулационните планове, одобрени до 1.VI.1973 г., могат да се изменят по едностранно искане на пряко заинтересуваните собственици, основано на съдебни актове, нотариални и други актове за собственост, които могат да се противопоставят на пряко засегнатите от искането, ако изменението не противоречи на правилата за регулацията.
- (3) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) Исканията за такива изменения се правят: за София - чрез съответната община до управление "Архитектура и градоустройство" при Столичната община; за градове със съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура - до отдел "Архитектура и благоустройство" при общината; за други населени места - до отдел "Архитектура и благоустройство" при общината чрез техническата служба на общината.
- (4) Искането по ал.1 се прави с нотариално заверено заявление. Исканията по ал.1 и 2 се придружават от скица-проект за изменението, а искането по ал.2 - и от съответния документ за собственост.
- (5) (доп., ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г.) Когато искането е основателно, изменението се одобрява със заповед на кмета на общината или натоварено от него длъжностно лице - за градове със съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура, и със заповед на кмета на общината или натоварено от него длъжностно лице - за другите населени места, а за София - със заповед на началника на управление "Архитектура и градоустройство" на Столичната община или със заповед на кмета на общината, съответно със заповед на определени от тях длъжностни лица.
- (6) Заповедта за изменение на дворищнорегулационния план по ал.2 се съобщава по реда на Гражданския процесуален кодекс на заинтересуваните собственици, които могат да я обжалват съгласно чл.138, ал.1, т.2 и чл.145 и следващите от закона.

Раздел V

Авторски надзор по градоустройствено планиране на населените места

Чл.94. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.)

(1) Главният проектант на съответния действащ градоустройствен план участва в заседанията на архитектурно-градоустройствената комисия на общината като пълноправен член и се произнася по:

1. проектите за значителни и съществени изменения на действащите градоустройствени планове;
2. обемно-градоустройствените решения за значими обществени обекти относно

съответствието им с предвижданията на действащия градоустройствен план.

(2) Спорове между архитектурно-градоустройствените комисии и главните проектанти на градоустройствените планове, възникнали по повод на процедурите по ал.1, се решават от министъра на регионалното развитие и благоустройството или от упълномощено от него длъжностно лице.

Чл.95. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.; отм., бр.6 от 1998 г.)

Глава четвърта **УСТРОЙСТВО НА НАСЕЛЕНИТЕ МЕСТА И ИЗВЪНСЕЛИЩНИТЕ** **ТЕРИТОРИИ**

Раздел I **Общи положения**

Чл.96. (1) (доп., ДВ,бр.37 от 1978 г., бр.48 от 1985 г.) Селищните системи и населените места се изграждат въз основа и при спазване на действащите териториалноустройствени планове, общи и подробни градоустройствени планове в съответствие със Закона за териториално и селищно устройство, този правилник, строителните и хигиенните правила, норми и нормативи и другите разпоредби по приложението на закона, инженерно-техническите правила по гражданската отбрана и другите действащи разпоредби по проектирането и строителството.

(2) Правилата за разположението на строителните линии към улицата (външните строителни линии), строителните линии към съседите (вътрешните строителни линии), издатините, дълбочината на застрояването, разстоянието между сградите, незастроената част от квартала и парцелите, застроената площ и височината на сградите и др., доколкото този правилник не съдържа съответни разпоредби, се установяват със строителните правила, норми и нормативи по прилагане на закона.

Чл.97. (1) Строителство може да се разрешава съобразно с одобрения застроителен и регулационен план и без да се съставя кварталнозастроителен и силуетен план при условие, че не се допускат отклонения от строителните правила, норми и нормативи.

(2) При липса на технически план за вертикално планиране строителството се съобразява с нивелети, одобрени по реда на чл.60, ал.2.

(3) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) При липса на съответни застроителни планове и ако не се допускат отклонения от строителните правила, норми и нормативи, строителство в части за малкоетажно застрояване може да се разрешава въз основа на цялостни или частични кварталнозастроителни разработки.

(4) (нова, ДВ,бр.48 от 1985 г.) Кварталнозастроителната разработка определя: начина на застрояването; строителните линии и височината на сградите с броя на етажите им; разстоянията между сградите и до регулационните линии, както и разстоянията до сградите в срещуположните квартали през улицата.

(5) (нова, ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.)

Кварталнозастроителните разработки се одобряват от главния архитект на общината, а в градовете с районно деление - от главния архитект на съответния район.

Чл.98. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) В процеса на създаване на общи и подробни градоустройствени планове нови строежи в урегулирани дотогава части на населеното място се разрешават въз основа на частични застроителни решения, които не противоречат на проектоплана и са съобразени с действащия застроителен и регулационен план. Частичните застроителни решения се съгласуват от проектантите на общия или подробния градоустройствен план и се одобряват от главния архитект на общината.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Разработването на частично застроително

решение се допуска само след приемане от архитектурно-градоустройствената комисия на предварителен проект за общ или подробен градоустройствен план, а по изключение и преди това, когато уличната регулация не подлежи на значителни промени и в обхвата на разработката има съществуваща застрейка, която предопределя начина на застрояване.

(3) По реда на предходните алинеи могат да се установят и застроителни решения, които не са съобразени с действащия застроителен и регулационен план, но отговарят на предвижданията по проекта за общ или подробен градоустройствен план. В тези случаи одобреното застроително решение е основание за изменение на действащите планове по чл.32, ал.1, т.1 и 3 от закона.

(4) (нова, ДВ, бр.6 от 1998 г.) В процеса на създаване на общи и подробни градоустройствени планове нови строежи в неурегулирани дотогава части на населеното място се разрешават въз основа на частични застроителни решения, които след одобряването им от главния архитект на общината са основание за изработването на частични застроителни и регулационни планове.

(5) (нова, ДВ, бр.6 от 1998 г.) Когато се отнася за общ градоустройствен план или за подробни градоустройствени планове, които подлежат на приемане от Върховния съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура, частичното застроително решение се одобрява след съгласие на Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

Чл.99. (отм., ДВ, бр.6 от 1998 г.)

Чл.100. (1) За запазване и целесъобразно използване на наличния годен сграден фонд се допуска кварталнозастроителните и силуетни планове да се съставят съобразно фактическото разположение на заварени сгради, които не отговарят на действащите строителни правила, норми и нормативи, при следните условия:

1. сградите да са стоманобетонни (със или без рамови конструкции) и да имат трайност най-малко още 25 години;

2. сградите в съседните парцели да могат да се разположат на такова разстояние от заварената сграда, каквато се изисква по общите правила, намалено най-много с една трета. В тези случаи се установяват строителни линии, които отговарят на разположението на заварената сграда.

(2) (доп., ДВ, бр.6 от 1998 г.) За необходимо уплътняване на застроителните площи се допуска въз основа на кварталнозастроителен и силуетен план заварени масивни сгради, които не отговарят на действащите строителни правила, норми и нормативи, да се надстрояват заедно с необходимото за това пристрояване при спазване на изискващите се най-малки разстояния между сградите в съседните парцели, без да е необходимо да се спазва и изискващото се най-малко отстояние на сградите от съответните дворищнорегулационни линии. В този случай се допуска разстоянията между сградите включително и през улица да се намаляват най-много с една трета в зависимост от положението на заварените масивни сгради и възможностите за застрояване.

(3) (доп., ДВ, бр.48 от 1985 г.; изм., бр.6 от 1998 г.) Когато за правилно архитектурно-градоустройствено оформяване на кварталния комплекс при включено и групово застрояване височината на сградата трябва да се съобрази с височината на заварени сгради, се допуска с кварталнозастроителен и силуетен план разстоянието между съседни сгради откъм дъното на парцелите и до регулационните линии, както и разстоянията между строителните линии от двете страни на улицата да се намаляват най-много с една трета.

(4) (изм., ДВ, бр.48 от 1985 г., бр.6 от 1998 г.) 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 парцели (50 на сто и повече) в централните части на градовете с оглед на архитектурно-градоустройственото единство при застрояването.

(5) (отм., ДВ, бр.48 от 1985 г.; нова, бр.6 от 1998 г.) Кварталнозастроителните и силуетни планове по предходните алинеи се съставят съобразно архитектурно-градоустройствените, техническите, санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания, мерките по този правилник и действащите строителни правила, норми и нормативи.

Чл.101. (доп., ДВ, бр.48 от 1985 г.; изм., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) При надстрояване, пристрояване или преустройство на сгради, както и при преустройство на отделни помещения могат да се допускат отклонения от строителните правила, норми и нормативи за фасадите, издатините и вътрешното разпределение на сградите и жилищата, както и от техническите норми за дограми, елементи и съоръжения съобразно с архитектурно-градоустройствените, стопанските, техническите, санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания. Отклоненията се допускат с разрешение на главния архитект при общината, а за София - с разрешение на ръководителя на управление "Архитектура и градоустройство" на Столичната община, съответно на главния архитект при районната общинска администрация.

Чл.102. (изм., ДВ, бр.37 от 1978 г., бр.6 от 1998 г.) Узаконяването на незаконни строежи, извършени в отклонение от правилата и нормите за териториалното и селищно устройство в допустимите граници по чл.100 и 101, става с разрешение на органа, компетентен да допусне отклоненията.

Чл.103. (1) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Населените места с историческо, археологическо, етнографско или архитектурно значение, както и части, квартали, улици и имоти с такова значение в други населени места, се застрояват при режим, установен със самите застроителни и регулационни, кварталнозастроителни и силуетни планове съгласувано с Националния институт за паметниците на културата.

(2) В одобрените планове регистрираните недвижими паметници на културата се нанасят с означения, определени съгласувано с Националния институт за паметниците на културата.

Раздел II

Застрояване

1. Строителни граници на населените места

Чл.104. (1) Сгради и постройки извън случаите, посочени в чл.108 и 109, се застрояват само в строителните граници на населеното място.

(2) Строителните граници на населеното място се определят с общия градоустройствен план и се уточняват със застроителен и регулационен план, а за населени места без общ градоустройствен план - със застроителен и регулационен план.

Чл.105. (1) Строителните граници на населените места без общ градоустройствен план и без застроителен и регулационен план се установяват с околоръстен полигон.

(2) (доп., ДВ, бр.48 от 1985 г.; изм., бр.2 от 1996 г.) Околоръстният полигон се определя от комисия, назначена по реда на чл.14, ал.3. Техническата служба на общината съобщава решението на комисията с обявление, поставено на видно място и разгласено чрез средствата за масова информация. Проектът се излага на достъпно място за справка от страна на заинтересуваните. В 14-дневен срок от съобщението заинтересуваните могат да направят писмени възражения по проекта до службата при общината. За направените изменения и допълнения в проекта, както и за взетите решения по възраженията на заинтересуваните комисията съставя протокол с надлежна

мотивировка.

(3) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Околовръстният полигон се одобрява от общинския съвет след съгласуване с Министерството на регионалното развитие и благоустройството и с Министерството на земеделието, горите и аграрната реформа. Техническата служба на общината, съобщава решението за одобряване на полигона с обявление, поставено на видно място.

(4) (доп.,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Недвижимите имоти, включени в околовръстния полигон в границите на строителната част на населеното място, се смятат за дворни места. Застрояването им с малкоетажни сгради се допуска въз основа на частично застроително решение, одобрено от кмета на общината или от упълномощено от него лице, при спазване на строителните правила, норми и нормативи.

(5) (отм., ДВ,бр.2 от 1996 г.)

Чл.106. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.)

(1) С подробен градоустройствен план на населените места и селищните образувания се обособяват квартали и парцели за застрояване и квартали и парцели за други нужди без застрояване.

(2) Застрояването е основно (за основното предназначение на парцела) и допълващо (за спомагателни, стопански, обслужващи и второстепенни функции) и се предвижда, както следва:

- 1.** в дворищнорегулационни парцели за жилищни и вилни сгради;
- 2.** в парцели за комплексно застрояване на жилищни, обслужващи и други сгради;
- 3.** в парцели за обслужващи сгради, производствени сгради и за сгради със смесено предназначение;
- 4.** в парцели за спортни и атракционни обекти и съоръжения.

(3) Границите на парцелите се определят (очертават) с регулационни линии, които са:

- 1.** уличнорегулационни - линиите, които определят границата на парцела с прилежащата улица (лице на парцела);
- 2.** вътрешни регулационни - линиите, които определят границата със съседните парцели (странични и към дъното на парцела).

(4) Парцелите имат задължително лице (изход) към улица, а в случаите по ал.2, т.4 - към улица или алейна мрежа в парковете.

(5) Начинът на застрояване (взаимното разположение на сградите и постройките) в парцелите е:

- 1.** свободно застрояване, при което сградите и постройките се разполагат на разстояние една от друга;
- 2.** свързано застрояване, при което сградите и постройките се разполагат допрени една до друга.

(6) Характерът на застрояването в зависимост от броя на етажите е:

- 1.** многоетажно - 6 и повече етажи;
- 2.** средноетажно - 4 и 5 етажа включително;
- 3.** малкоетажно - до 3 етажа включително.

Чл.107. (отм., ДВ,бр.2 от 1996 г.)

Чл.108. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.)

(1) Извън строителните граници на населените места строежи могат да се извършват въз основа на частично застроително решение, както следва:

- 1.** в земеделски земи - съгласно Наредба No 2 за застрояване на земеделските земи, когато обектите са съвместими с основното предназначение на земите;
- 2.** в земеделски земи, чието предназначение се променя - след провеждане на съответните процедури по Закона за опазване на земеделските земи и правилника за прилагането му;

3. в други територии - съгласно нормите и реда за застрояване на такива територии.

(2) Частичните застроителни решения по ал.1 се одобряват от кмета на общината.

Чл.109. Строежи извън строителните граници на населеното място се разрешават при условие, че за обекта са осигурени източници за водоснабдяване (при съответно право на водоползуване) и електрозахранване, както и необходимите комуникационно-транспортни и съобщителни връзки.

Чл.109а. (нов, ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.)

(1) Във всички случаи при съдебна делба по чл.61, ал.2 от закона съдът изисква, а техническата служба дава становище относно поделяемостта на парцела. При наличие на техническа възможност за разделяне на парцела главният архитект на общината нарежда с мотивирано предписание по чл.88, ал.3 да се изработи проект за частично изменение на регулационния план, а при нужда - и на застроителния план, за сметка на страните.

(2) При неподеляемост на парцела в 14-дневен срок от постъпване на документацията от съда общината уведомява страните, че отказва разделянето на парцела.

(3) Заповедта за одобряване на проекта за частично изменение на регулационния план или отказът за разделяне на парцела се съобщават на страните по реда на Гражданския процесуален кодекс, които могат да ги обжалват по реда на чл.138 от закона.

Чл.109б. (нов, ДВ,бр.6 от 1998 г.)

(1) Във всички случаи при съдебна делба на съсобствени сгради или жилища съгласно чл.62, ал.2 от закона съдът изисква, а техническата служба дава становище относно поделяемостта на обекта. При наличие на техническа възможност за разделяне на обекта главният архитект на общината предписва да се изработи проект за разделяне за сметка на страните.

(2) При наличие на техническа възможност, доказана с проект, общината одобрява и повече от един вариант за делба. Контролът върху законосъобразността на одобрените проекти се упражнява от съда, извършващ делбата.

(3) Страните са длъжни по искане на общината да представят в определен срок архитектурните и другите проекти, по които обектът - предмет на делбата, е изграден.

(4) При неподеляемост на обекта в 14-дневен срок от постъпването на необходимата документация общината уведомява страните, че отказва разделянето на обекта.

(5) Отказът за разделяне на обекта се съобщава на страните по реда на Гражданския процесуален кодекс, които могат да го обжалват по реда на чл.138 от закона.

2. Комплексно застрояване

Чл.110. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Населените места се изграждат и преустройват и чрез комплексно застрояване.

(2) (изм., ДВ,бр.6 от 1998 г.) Въз основа на подробен градоустройствен план в парцели за комплексно застрояване могат да се изграждат групи от жилищни, обслужващи и други сгради, свързани в обща система, така че да осигуряват най-добри условия за живеене, труд и отдих в хигиенична и благоустроена среда.

(3) Сградите и съоръженията на системата за обществено обслужване, паркингите и гаражите за леки моторни коли и др. се изграждат едновременно с жилищните сгради.

(4) (отм., пред. ал.5, доп., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Площите между сградите се устройват предимно като паркове и градини с вътрешни алеи.

Чл.111. За комплексното жилищно строителство важат по начало действащите строителни правила, норми и нормативи. Дълбочината на застрояването и дължината на калканните зидове се определят със застроителния план. Сградите могат да се

разполагат и една зад друга при изискващото се разстояние между тях. Спрямо границата в дъното на комплекса сградите се разполагат свободно.

3. Сгради, помещения и съоръжения за комплексно обществено обслужване.

Паркинги и гаражи за леки моторни коли

а) Сгради, помещения и съоръжения за комплексно обществено обслужване

Чл.112. (1) В различните по функция населени места се изгражда мрежа от сгради, помещения и съоръжения на системата за комплексно обществено обслужване (училища, детски ясли, детски градини и комбинати; сгради за заведения и учреждения на търговската мрежа, за комунални и битови услуги, съобщенията, културата, здравеопазването; спортни центрове, площадки и съоръжения, паркинги и гаражи за леки моторни коли и др.) съгласно действащите нормативи.

(2) Сградите, помещенията и съоръженията на системата за обществено обслужване се изграждат самостоятелно, групирани в комплекси или в административни, културни, битови, жилищни и други сгради.

(3) Жилищните структурни единици (райони, микрорайони, жилищни групи, комплекси) се изграждат и устройват с всички необходими обслужващи учреждения, заведения и съоръжения.

(4) (нова, ДВ, бр.6 от 1998 г.) В дворищнорегулационни парцели могат да се изграждат сгради, постройки и съоръжения на допълващото застрояване за стопански и обслужващи дейности, когато не са предвидени с действащия застроителен и регулационен план, ако се застрояват свободно или свързано с основното застрояване в парцела или свързано само между два парцела, при спазване на правилата, нормите и нормативите по териториално и селищно устройство, санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания, въз основа на скица за проектиране по чл.220, ал.2, т.2, върху която се указват точни мерки, коти, разстояния и условия. Така указаното застрояване се отразява служебно в действащия застроителен и регулационен план. За останалите случаи се съставя и одобрява частично изменение на застроителния и регулационен план, а при нужда - и кварталнозастроителен и силуетен план по чл.61, ал.1.

Чл.113. (отм., ДВ, бр.2 от 1996 г.)

Чл.114. (отм., ДВ, бр.48 от 1985 г.)

б) Паркинги и гаражи за леки моторни коли

Чл.115. (1) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г.) При застрояване на административни, културни, битови, жилищни и други сгради от юридически и физически лица се изграждат паркинги и гаражи за леки моторни коли в самите сгради или в непосредствена близост до тях, съобразно с правилата и нормативите за планиране на населените места и нормативите за комплексно обслужване на различните по функция населени места и другите действащи разпоредби, като се държи сметка за безопасността, както и за спокойствието на гражданите. Паркингите и гаражите се изграждат от инвеститора на строежа за негова сметка.

(2) Паркингите и гаражите се проектират и изграждат едновременно с обектите.

(3) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г.; отм., бр.6 от 1998 г.)

Чл.116. (1) (изм., ДВ, бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) При комплексно застрояване между жилищните и общественообслужващите сгради може да се изграждат гаражи и паркинги на основание на одобрен застроителен и регулационен план.

(2) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Надземни гаражи в дворната част на

застроени вече парцели, когато не са предвидени с действащия застроителен и регулационен план, могат да се изграждат при условията и по реда на чл.112, ал.4.

в) Общи разпоредби за помещенията за комплексно обществено обслужване и паркингите и гаражите

Чл.117. (отм., ДВ,бр.48 от 1985 г.)

Чл.118. В случай че по проектите и сметните документации не са предвидени съответни помещения за комплексно обществено обслужване, помещения за нуждите на гражданската отбрана, паркинги и гаражи за леки моторни коли или че в генералната сметка на обектите не са включени съответни средства, проектите и сметните документации не се съгласуват и утвърждават (одобряват), за строителството не се издава разрешение, а банката не открива финансиране за обекта.

4. Второстепенни и временни постройки и санитарни съоръжения. Стопански постройки

а) Второстепенни и временни постройки и санитарни съоръжения

Чл.119. (1) Второстепенни са постройките с обслужващо домакинско предназначение - летни кухни, лека постройка за отоплителни материали и беседки.

(2) Второстепенни постройки от съответния вид могат да се правят в части за малкоетажно застрояване, в малки и много малки градове и в селата.

(3) (изм., ДВ,бр.24 от 1975 г., бр.48 от 1985 г., бр.6 от 1998 г.) В София, в градове от първи и втори функционален тип, във вилни зони, в курортни места и курортни части от населени места не се допуска да се правят второстепенни постройки. В застроени парцели второстепенни постройки могат да се изграждат, ако в сградата няма помещения за съответните нужди, при условията и по реда на чл.112, ал.4.

(4) Не се разрешава да се правят второстепенни постройки, преди в парцела да е изградена жилищна сграда.

(5) Във вилни парцели могат да се изграждат само беседки.

(6) Клозетът трябва да бъде в самата жилищна или вилна сграда. При липса на водоснабдяване на населеното място или на съответната му част се разрешава временно клозетът да бъде извън жилищната сграда.

(7) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.6 от 1998 г.) Басейни, кладенци, чешми и септични ями на клозети на жилищни и вилни сгради в дворната част трябва да отговарят на съответните технически и санитарно-хигиенни изисквания.

Чл.120. (1) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г.) Временни постройки могат да се правят само за нужди, свързани с организация и механизация на строителството, с разрешение на органите, с които проектите се съгласуват. Временните постройки се премахват при завършване на строителството. Ако инвеститорът не направи това, обектът не се приема, а техническата служба на общината премахва постройките за сметка на инвеститора.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Ако строителството не започне в срока, до който разрешението за строеж е в сила, техническата служба на общината премахва временните постройки за сметка на инвеститора.

(3) В случаите по предходните алинеи се прилага и чл.160, ал.2 от закона.

(4) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.; отм.,бр.6 от 1998 г.)

(5) (нова, ДВ,бр.2 от 1996 г.; отм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.)

Чл.120а. (нов,ДВ,бр.6 от 1998 г.)

(1) Не се считат за временни постройки съоръжения за търговия, като маси, павилиони,

кабини и други, които са преместваеми. За тези съоръжения не се издава разрешение за строеж, а разрешение за поставяне по ред, установен с наредба на общинския съвет, а за общински терени - и въз основа на схема, одобрена от главния архитект на общината.

(2) Поставянето на съоръженията по ал.1 върху държавни терени се извършва въз основа на схема, одобрена от главния архитект на общината след съгласуване с министерството или ведомството, което стопанисва терена, а в останалите случаи - с областния управител. Използването на съоръженията се извършва при условията и по реда на Закона за държавната собственост и на правилника за прилагането му.

б) Стопански постройки

Чл.121. (1) (изм., ДВ, бр.48 от 1985 г.) В селата могат да се застрояват стопански постройки със селскостопанско предназначение от всякакъв вид за лични нужди.

(2) (нова, ДВ, бр.24 от 1975 г.; изм.,бр.37 от 1978 г., бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.)

За градовете и вилните зони областната администрация, съответно общината, определя частите и кварталите, където в съответствие с архитектурно-градоустройствените и санитарно-хигиенните изисквания могат да се строят селскостопански постройки.

5. Строежи за отдих, туризъм и санаторно-курортно лечение

Чл.122. (отм., ДВ,бр.2 от 1996 г.; нов,ДВ,бр.6 от 1998 г.)

(1) С териториалноустройствени планове на райони и общини се определя начинът на устройство и опазване на териториите за отдих, туризъм и курортно лечение и на местата за курортно-туристическо и вилно строителство.

(2) С общи и подробни градоустройствени планове се определя начинът на устройство и застрояване на курортните населени места и зони, на курортните комплекси и вилните зони, включени в строителни граници.

(3) В територии, невключени в строителни граници, строителство за туристически цели може да се извършва само въз основа на застроителни решения, съгласувани с Министерството на регионалното развитие и благоустройството, Министерството на земеделието, горите и аграрната реформа и с Министерството на околната среда и водите.

Чл.123. (отм., ДВ,бр.2 от 1996 г.)

Чл.124. (отм., ДВ,бр.2 от 1996 г.)

Чл.125. (изм., ДВ,бр.6 от 1998 г.)

(1) В курортните части на населените места, в курортните комплекси и вилните зони строителство може да се извършва в парцели по чл.10б, ал.2.

(2) Застрояването може да бъде свободно или свързано. По характер застрояването е предимно малкоетажно.

Чл.126. Строежите в райони, зони и части за отдих, туризъм и санаторно-курортно лечение трябва да запазват в максимална степен природната среда, да се свързват хармонично с нея, при най-благоприятно изложение и да осигуряват най-добри условия за възстановяване и отдих.

Чл.127. (отм., ДВ, бр.2 от 1996 г.)

Чл.128. (изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.)

(1) Към съответните териториалноустройствени планове, общи и подробни градоустройствени планове на курортни населени места и курортни комплекси могат да се създават специфични правила и норми за устройство и застрояване.

(2) Специфичните правила и норми по ал.1 се одобряват от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

6. Архитектурно-художествено оформяване на населените места и на страната

а) Общи положения

Чл.129. Новите строежи (сгради, надстройки и пристройки) трябва да отговорят по вид, архитектурна композиция, материали, форма и цвят на околната среда, да обогатяват концепцията на градоустройственото решение и да постигат цялостно архитектурно-художествено оформяне в съответния квартален комплекс.

Чл.130. (1) Строежите не трябва да унищожават, да увреждат или да омаловажават природни ценности и забележителности.

(2) Всички строителни работи в страната се извършват по такъв начин, че природната среда да се запазва и подобрява.

Чл.131. (1) Архитектурният образ на сградите трябва да отговаря на тяхното съдържание и на съвременните естетически изисквания.

(2) Архитектурният проект трябва да обхваща и да оформя по подходящ начин фасадите на сградата от всички страни.

(3) Всички части на строежите трябва да бъдат архитектурно правилно оформени в съответствие с достиженията на техническия прогрес, при прилагане на съвременни и ефективни строителни материали, архитектурни елементи и трайни фасадни материали с високи художествени качества.

Чл.132. Органите, които утвърждават (одобряват) или с които се съгласуват архитектурните проекти, могат да предписват съобразно с архитектурно-градоустройствените и художествените изисквания определено изпълнение на елементите на сградите по размери, форма, композиция, материали, цвят и др.

Чл.133. (изм., ДВ, бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) По нареждане на органите на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, съответно на органа, който одобрява (съгласува) проектите, в генералната сметка на сгради на юридически лица се включва като подобект преустройството на фасадите на съседни сгради, когато това се налага за архитектурно-градоустройствено единство. Работите по преустройството се извършват от инвеститора едновременно със строителството на обекта и за негова сметка.

Чл.134. (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г.; отм., бр.6 от 1998 г.)

Чл.135. (отм., ДВ, бр.6 от 1998 г.)

Чл.136. (1) (доп., ДВ, бр.48 от 1985 г.; изм., бр.2 от 1996 г.) По проектите и сметните документации за сгради на юридически лица, на жилищно-строителни кооперации и на граждани се предвижда окончателно оформяне на фасадата на сградата - цокли, корнизи, парапети, мазилки и др., както и изграждане на места и укрития за съдовете за смет и подходи за специализирана комунална техника.

(2) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Всички сгради не могат да се въвеждат в експлоатация, ако фасадите им не са напълно завършени и измазани. Фасадите на индивидуални жилищни сгради се измазват в срокове, определени от кмета на общината.

Чл.137. (1) (изм., ДВ, бр.63 от 2000 г.) Покрай републиканските пътища в частта им извън населените места могат да се застрояват на подходящи места само сгради, предназначени за службите по охраната и поддържането на пътищата, сгради за хотели и мотели, ресторанти, бензиностанции, павилиони, снабдителни пунктове, обекти с мемориален характер, монументална и трайна художествена украса и други подобни, след съгласуване и с Изпълнителната агенция "Пътища" и с органите по безопасността

на движението при Министерството на вътрешните работи. Забранява се покрай тези пътища извън населените места да се застрояват жилищни сгради.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Терени за изграждане или разширение на промишлени или други производствени обекти покрай пътища по предходната алинея се определят със съгласие на Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

б) Монументално и декоративно оформяне (загл. изм., ДВ,бр.37 от 1978 г.)

Чл.138. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Монументалната и трайната художествена украса в селищни и извънселищни територии се осъществява под ръководството и контрола на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, Министерството на културата, съответно общините.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството и министърът на културата одобряват национална програма за монументалната и трайната художествена украса.

Чл.139. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Местата за монументална и трайна художествена украса в селищни и извънселищни територии се определят в съответствие с териториалноустройствените планове и националната програма по ал.2 на предходния член от кмета на общината по предложение на художествения съвет при общината с участие и на представители на Съюза на архитектите в България, Съюза на българските художници, съвета за изкуство и култура при общината, а при нужда - с участие и на представители на Министерството на регионалното развитие и благоустройството и на Министерството на културата.

(2) Местата за монументална и трайна художествена украса в организирана архитектурна среда (по фасадите и във вътрешните пространства на сградите, в дворното пространство и в околната среда) се определят с архитектурните проекти.

Чл.140. (1) Местата за монументална и трайна художествена украса, когато не са определени със съответните териториалноустройствени планове, се определят по следния начин:

1. (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) за обекти с национално значение - от Министерския съвет по доклад на министъра на регионалното развитие и благоустройството и на министъра на културата въз основа на предложение на комисия с участие на представители на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, Министерството на културата, общината, съвета за изкуство и култура към общината, Съюза на архитектите в България, Съюза на българските художници и представител на проектанта, на който е възложено да изработи градоустройственото решение. Предложението се съобразява с националната програма по чл.138, ал.2;

2. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) за останалите обекти - от министъра на регионалното развитие и благоустройството и от министъра на културата по доклад на кмета на общината въз основа на предложение на комисията по предходната точка.

(2) При определяне на местата за монументална и трайна художествена украса край републикански пътища, в курортно-туристически комплекси и другаде в комисията участвуват и представители на заинтересуваните ведомства, учреждения и организации.

(3) Предложенията на комисията се придружават от идейно решение с предварителна характеристика за обекта и околната среда, както и от обяснителна записка.

Чл.141. (изм., ДВ,бр.37 от 1978 г.; отм.,бр.6 от 1998 г.)

Чл.142. (изм., ДВ,бр.37 от 1978 г., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Условието и редът за проектирането на обекти на монументалното и декоративно, трайно художествено оформяне на обекти, на вътрешната архитектура и други подобни, както и редът за изпълнението на обектите, доколкото този правилник не съдържа съответни правила, се установяват с наредби, одобрени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и от министъра на културата.

7. Поддържане на сградите и съоръженията

Чл.143. (1) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г.) Собствениците, съответно юридическите лица, които стопанисват и управляват сградите и съоръженията, са длъжни да ги поддържат в добро състояние и в изисквания се вид, като своевременно извършват необходимите ремонти.

(2) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г.) Сградите трябва редовно да се измазват, а оградите откъм улицата - да се боядисват съгласно с указанията на техническите служби на общините.

Чл.144. (1) (изм., ДВ, бр. 2 от 1996 г.) Собствениците, съответно юридическите лица, които стопанисват и управляват недвижимите имоти, както и обитателите са длъжни да вземат мерки за опазване на отклоненията от общи мрежи и проводни, общите контролно-измервателни уреди и другите съоръжения от повреди, да поддържат вътрешните водопроводни, канализационни, машинни, електрически, телефонни и радиофикационни, отоплителни и други инсталации, уредби и съоръжения в пълна изправност и да уведомяват незабавно съответните технически служби и предприятия за повреди и недостатъци в отклоненията и във вътрешните инсталации, уредби и съоръжения.

(2) (изм., ДВ, бр. 2 от 1996 г.) Повреди и недостатъци в отклоненията, причинени от лошо стопанисване, се отстраняват за сметка на собствениците, юридическите лица, съответно за сметка на обитателите.

(3) (изм., ДВ, бр. 2 от 1996 г.) Техническите служби и предприятия и хигиенно-епидемиологичните служби, ако е необходимо, запечатват и прекъсват инсталациите, уредбите и съоръженията до отстраняване на повредите и недостатъците в отклоненията и във вътрешните инсталации, уредби и съоръжения. Техническите служби на общините оказват съдействие за своевременно отстраняване на недостатъците.

Чл.145. При ремонти на сгради и комплекси не може да се изменя разпределението и фасадното им оформяване освен въз основа на архитектурен проект, съгласуван и утвърден (одобрен) при условията и по реда на действащите разпоредби.

Чл.146. (отм., ДВ, бр. 2 от 1996 г.)

Чл.147. (отм., ДВ, бр. 2 от 1996 г.)

8. Временни строежи в недвижими имоти, засегнати от мероприятия по териториалното и селищното устройство

Чл.148. (1) (изм., ДВ, бр.48 от 1985 г., бр.6 от 1998 г.) В застроени недвижими имоти, засегнати от предвижданията на общия градоустройствен план, предназначени за мероприятия на държавата, кооперации и обществени организации по застроителния и регулационен план, изключени от строителната част, засегнати от строителна забрана или за които е установен нов начин или нов характер (етажност) на застрояване, се разрешава по изключение за задоволяване на неотложни жилищни, стопански и обслужващи нужди да се осъществяват следните строителни работи:

1. (изм., ДВ, бр.37 от 1978 г.; доп.,бр.48 от 1985 г.) пристройки към законно направена

малкоетажна сграда със застроена площ до 40 кв.м със зимнично помещение до 12 кв.м. При двуетажни сгради пристройката може да бъде до 30 кв.м на всеки етаж. Вместо пристрояване, допуска се таванско помещение да се преустрои в жилище, както се изгради надзид до 1,5 м и се направят капандури. Вместо пристрояване или преустройство допуска се на заварена сграда да се извърши основен ремонт. Временно преустройство на тавански части и помещения в жилища се допуска и в заварените жилищни сгради независимо от тяхната етажност;

2. (нова, ДВ, бр.6 от 1998 г.) строеж на ателие или строеж с обслужващо предназначение за задоволяване на други нежилищни (професионални или стопански) нужди на собственика при спазване на ограниченията по т.1;

3. (нова, ДВ, бр.37 от 1978 г.; пред.т.2, ДВ, бр.6 от 1998 г.) второстепенни постройки, свързани с жилищните нужди, и леки селскостопански постройки при условията на чл.121;

4. (пред. т.2, ДВ, бр.37 от 1978 г.; пред.т.3, бр.6 от 1998 г.) гараж за една лека кола, а при съсобственост на имота - гараж за съответния брой леки коли (разделен на клетки);

5. (пред. т.3, ДВ, бр.37 от 1978 г.; пред.т.4, бр.6 от 1998 г.) лека ограда.

(2) Тези строежи се разрешават при условие, че не се предвижда новото строителство или другите мероприятия да се осъществяват през следващите три години. Ако във връзка със запланувано строителство строежите бъдат отчуждени в срок до 5 години от издаване на разрешението за строеж, те не се заплащат, като собствениците им са длъжни да ги съборят за своя сметка и да приберат материалите.

Чл.149. (1) (изм., ДВ, бр.37 от 1978 г.; доп., бр.48 от 1985 г.; изм., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) В незастроени урегулирани имоти в благоустроени части, засегнати от предвижданията на общия градоустройствен план, предназначени за мероприятия на държавата, кооперации и обществени организации по застроителния и регулационния план, в имоти, засегнати от строителна забрана или за които е установен нов начин на застрояване, както и в неурегулирани имоти в местности със селищен характер, определяни всяка година от областната администрация, съответно общината със съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура, се разрешава по изключение за задоволяване на неотложни жилищни нужди да се направи нова постройка със застроена площ до 40 кв.м на два етажа или до 60 кв.м на един етаж с малък зимник. Вътрешното разпределение и светлата височина на помещенията се определят от техническата служба на общината. Освен временни жилищни сгради в такива терени могат да се изграждат и временни строежи по чл.148, ал.1, т.2, 3, 4 и 5.

(2) В случая се прилага съответно и ал.2 на предходния член.

Чл.150. (1) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г.) В недвижими имоти, посочени в чл.148, ал.1, в терен, предназначен за жилищно строителство, се допуска по изключение въз основа на кварталнозастроителна разработка, приета от съвета за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура в намален състав при общината, да се продължи строежът на жилищна сграда, разрешението за която е загубило сила, ако строежът е завършен до първата плоча включително и ако не са предвижда новото строителство или другите мероприятия да се осъществяват през следващите 5 години. В тези случаи строежът се разрешава въз основа на нов архитектурен проект до размера на жилища за едно семейство.

(2) При отчуждаване на сградата собственикът се обезщетява по общите правила.

Чл.150а. (нов, ДВ, бр.37 от 1978 г.)

(1) За задоволяване на остра жилищна нужда пристройка, преустройство и основен ремонт по чл.148, ал.1, т.1 може да се разрешават по изключение и на жилищни сгради, построени незаконно до 31.XII.1965 г. с урегулирани и неурегулирани терени, включително върху държавна земя.

(2) Преходната алинея се прилага и за строежи, направени незаконно до 1.1.1978 г. за задоволяване на остра жилищна нужда, посочени в § 2, ал.1 от преходните разпоредби на закона при условие, че:

1. строежите не подлежат на премахване, съответно на отнемане в полза на държавата, съгласно § 2, ал.2 и 4 от същите преходни разпоредби;

2. строежите са регистрирани и за тях са платени дължимите такси и глоби.

(3) Пристроените, преустроените и ремонтираните части от сгради по преходните алинеи при отчуждаването им не се заплащат, като собствениците са длъжни да ги съборят за своя сметка и да приберат материалите.

(4) С разрешаване на пристройки, преустройство или ремонт незаконният строеж не се узаконява.

Чл.151. (изм., ДВ, бр.37 от 1978 г.)

(1) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Временни строежи по чл.148-150а се разрешават само еднократно в един парцел, съответно в един неурегулиран имот, въз основа на кварталнозастроителна разпоредба одобрена от главния архитект на общината, при спазване разпоредбите на чл.216 до чл.228. В тези случаи могат да се допуснат отклонения от правилата и нормите по териториално и селищно устройство до 1/3 от установените мерки за отстояния на строителни линии. По-големи отклонения могат да се допуснат със съгласие на заинтересуваните, изразено в заявление до общината с нотариално заверен подпис.

(2) При съсобственост на имота строежи по чл.148-150а могат да се разрешават за всеки от съсобствениците при спазване на чл.56, ал.3 от закона, а при несъгласие - при условията и по реда на чл.241 и следващите, ако това е допустимо в градоустройствено и архитектурно-строително отношение.

(3) Условията, при които строежите се разрешават, се вписват в одобрения архитектурен проект и в разрешението за строеж.

(4) (нова, ДВ, бр.6 от 1998 г.) Временните строежи се свързват към съществуващите инженерни мрежи с временни връзки.

Чл.152. (доп., ДВ, бр.6 от 1998 г.) Заварени сгради в недвижими имоти, засегнати от мероприятия по териториалното и селищното устройство, могат при всички случаи 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 укрепват съществено носещите конструкции.

Раздел III

Благоустройство

1. Водоснабдяване и канализация

а) Общи правила

Чл.153. (1) За всяко населено място, групи от населени места и зони за отдих и туризъм се изграждат цялостни водопроводи и канализации, а по изключение - частични, когато няма условия за цялостното им изграждане.

(2) Водопроводите и канализациите се изграждат по утвърдени проекти в съответствие със застроителните и регулационни планове и техническите планове за вертикално планиране. Те се оразмеряват така, че да задоволяват съответните нужди за 20-30 години съобразно с предвижданията на общия градоустройствен план.

(3) По изключение в населени места без технически планове за вертикално планиране могат да се изграждат водопроводи и частични канализации съобразно със заварения релеф на терена на улиците и площадите и като се държи сметка за бъдещото вертикално планиране.

(4) За малки населени места без застроителни и регулационни планове и технически планове за вертикално планиране могат да се изграждат временни (частични) водопроводи и канализации по съществуващите улици.

б) Водоснабдяване

Чл.154. (1) По проектите за водоснабдяване се предвижда вода за питейно-битови нужди на населението, вода за производствени нужди (с качества на питейна) и вода за противопожарни нужди на населени места.

(2) Нуждите от питейна вода за отделни обекти, като заводи, фабрики, предприятия, заведения, сгради за специални нужди и други подобни, се вземат предвид, когато обектите са в строителната част на населеното място или в непосредствена близост до нея.

(3) По проектите за водоснабдяване на населените места, когато това е технически възможно и стопански изгодно, може да се предвижда вода за питейно-битови нужди, вода за производствени нужди (с качества на питейна вода) и вода за противопожарни нужди за обекти, посочени в предходната алинея, и когато те са отдалечени от населените места, но са в близост до външни водопроводни магистрали.

Чл.155. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Министерството на регионалното развитие и благоустройството, съответно областната администрация съгласувано със заинтересуваните юридически лица определят участието им в разходите за осъществяване на мероприятията по ал.2 и 3 на предходния член.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Изградените съоръжения се предават безвъзмездно за стопанисване, поддържане и експлоатация на предприятията по водоснабдяване и канализация при общините, като се подчиняват на общия режим, установен за водоснабдителната и канализационната система на населеното място.

(3) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) За обекти, посочени в ал.2 и 3 на предходния член, при спазване на техническите и санитарно-хигиенните изисквания се допуска да се изграждат отделни водопроводи и канализации от самите юридически лица-инвеститори, когато водоснабдяването на съответните обекти съвместно с населените места стопански е неизгодно. Съоръженията след изграждането им се предават за стопанисване, поддържане и експлоатация на предприятията при общините, ако това е стопански изгодно, като се подчиняват на общия режим, установен за водоснабдителната и канализационната система на населеното място.

Чл.156. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) С разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството по предложение на областната администрация заводи, фабрики и предприятия, за които по проектите за водоснабдяване на населеното място не е предвидена вода за питейно-битови нужди, вода за производствени нужди (с качества на питейна вода) и вода за противопожарни нужди, независимо от това, дали са във или извън строителната част на населеното място, могат да получат вода от водопровода на населеното място, когато това е технически възможно и няма да се отрази неблагоприятно върху водоснабдяването на населеното място.

(2) (отм., ДВ,бр.6 от 1998 г.)

Чл.157. В нови и реконструирани резервоари и пречиствателни станции за водоснабдяване на населените места се предвиждат съоръжения за защитата им съгласно действащите особени разпоредби, както и за пречистване и за контрол върху чистотата на водата с оглед да се осигурят условия за задоволяване нуждите на населението и промишлеността при бедствени положения, епидемии и други.

Наличните местни подземни водоизточници се хигиенизират и пригаждат за същите цели.

в) Канализация

Чл.158. (1) Канализациите в населените места се изграждат цялостно или частично едновременно с водопроводите или след тяхното построяване.

(2) Обектите, посочени в чл.154, ал.2 и 3, се свързват с канализацията. В случая се прилага съответно и чл.155.

Чл.159. (1) Отпадни води от заводи, предприятия и заведения, които са силно замърсени и не отговарят на условията за отвеждането им в канализацията на населеното място, се пречистват до необходимата степен съгласно действащите особени разпоредби.

(2) В населените места без канализация (цялостна или частична) се разрешава отпадни канални води да се отвеждат в съществуващи закрити канали, попивни ями и др., които отговарят на техническите и санитарно-хигиенните изисквания. Разрешението се дава по реда на Закона за опазване на въздуха, водите и почвата от замърсяване.

(3) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Канализационни съоръжения, които не отговарят на санитарно-хигиенните изисквания и не могат да се преустроят, се премахват, зариват се и пр. по нареждане на хигиенно-епидемиологичните и техническите служби на общините.

(4) Забранява се скални пукнатини, пропасти, ями, дворни места и други подобни да се използват за отвеждане на води от мивки, канализации, клозети, помийни ями и други.

(5) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) При липса на канализация или когато поради наклон на терена канализацията не е в състояние да отвежда повърхностните води, собствениците, съответно юридическите и физическите лица, които стопанисват и управляват имотите, са длъжни да осигуряват за своя сметка свободно протичане на тези води през имотите до съответните улични съоръжения (канализационни шахти, канавки и др.).

(6) (нова, ДВ,бр.6 от 1998 г.) При липса на друга техническа възможност, доказана и с проект за вертикална планировка, се допуска канализацията на сгради в дворищнорегулационни парцели да се включва в уличната канализация, преминавайки през съседни парцели, без с това да се възпрепятства възможността за извършване на допустимото застрояване в тях. В тези случаи участъкът, преминаващ през парцелите от сградата до уличната канализация, се счита за дворна мрежа (сградно отклонение).

(7) (нова, ДВ,бр.6 от 1998 г.) За вредите, които поизтичат от изграждането и използването на мрежите по ал.б, правоимащите се обезщетяват от инвеститора. В случая се прилага чл.285.

2. Топлоснабдяване и газоснабдяване

Чл.160. (1) Централизирано топлоснабдяване и газоснабдяване на населените места се изгражда съгласно утвърдените проекти съобразно с общите и подробни градоустройствени планове.

(2) Централизираното топлоснабдяване в населените места се осъществява чрез топлоизточници:

1. при жилищно и обществено строителство - чрез районни и квартални отоплителни централи, групови котели и топлоелектрически централи;

2. за промишлени предприятия - чрез групови промишлени котелни и топлоелектрически централи.

(3) Вътрешните отоплителни инсталации се свързват с външните топлопроводи чрез абонатни станции.

(4) Групови абонатни станции се разполагат под или над терена на дворните пространства в пригодени за целта помещения при ефективна шумо- и виброизолация съгласно установените норми.

(5) (доп., ДВ,бр.48 от 1985 г.) Индивидуални абонатни станции за свързване на отоплителните инсталации се изграждат в зимнични помещения в сградите или в подземни помещения в дворните пространства при ефективна шумо- и виброизолация съгласно установените норми. Когато собствениците на сградата не постигнат съгласие за осигуряване на подходящо помещение за абонатна станция, може да се извърши отчуждаване.

(6) (доп., ДВ,бр.48 от 1985 г.) Абонатна станция в една сграда в зависимост от капацитета и разположението ѝ може да обслужва и други сгради. При несъгласие на собствениците на помещението, което по проекта се предвижда за абонатна станция, то се отчуждава. Собствениците на присъединяващите с към абонатната станция сгради заплащат на инвеститора принадлежащата им се част от направените разходи.

(7) (нова, ДВ,бр.48 от 1985 г.) Отчуждаването по ал.5 и 6 се извършва на основание чл.63, ал.1, т.4 от закона съобразно одобрен проект за топлофициране с необходимите части към него и обхваща помещенията, предназначени за абонатна станция и помещенията, които ще се преустроят за обезщетяване на засегнатите собственици. Преустройството на помещението за абонатна станция и останалите помещения се извършва едновременно. В заповедта за отчуждаване се посочват преустроените помещения, с които се обезщетяват собствениците. Когато засегнатият собственик притежава друго складово помещение от същия вид към жилището си, той може да бъде обезщетен в брой.

Чл.161. (1) При централизирано топлоснабдяване и газоснабдяване на новоизградени жилищни и други комплекси и отделни сгради външните топлопроводи и газопроводи, техните разклонения и дворните мрежи се изграждат извън сградите.

(2) (изм., ДВ,бр.24 от 1975 г., бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) Допуска се по изключение в застроени квартали при липса на друга техническа възможност, с разрешение на кмета на общината въз основа на одобрен проект дворни мрежи да преминават през зимничните помещения на заварени сгради. Стопанското предприятие-инвеститор на дворната мрежа обезщетява собствениците за причинените повреди. В случая се прилага чл.285.

(3) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Топлоснабдителните и газоснабдителните системи в населените места (топлоизточници, без топлоелектрически централи, топлопреносни и газопреносни мрежи, разклонения, дворни мрежи и абонатни станции в жилищни и обществени сгради) се изграждат, поддържат и ремонтират от общината за нейна сметка или на нейни стопански предприятия.

(4) Абонатните станции и вътрешните топлопреносни и газопреносни мрежи и отоплителни и газови инсталации и съображения в сгради на стопански организации се изграждат, поддържат и ремонтират от тях за тяхна сметка.

(5) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Вътрешните топлопреносни и газопреносни мрежи и отоплителни и газови инсталации и съоръжения в жилищни и обществени сгради се изграждат от общината или от нейни стопански предприятия за сметка на собствениците, съответно за сметка на учрежденията и обществените организации, които стопанисват и управляват имотите. Инсталациите се поддържат и ремонтират от общината или от нейни стопански предприятия срещу заплащане.

Чл.162. (1) Промислени, административни, културни, битови, жилищни и други сгради, включени в цялостно застроени топлоснабдени и газоснабдени райони, се

топлоснабдяват и газоснабдяват задължително, когато това е технически осъществимо и стопански изгодно.

(2) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г., бр.48 от 2000 г.) Редът и срокът за топлоснабдяването на сгради, изградени по индустриални методи, и сгради в жилищни комплекси се определят с наредба, одобрена от министъра на регионалното развитие и благоустройството съгласувано с Председателя на Държавната агенция по енергетика и енергийни ресурси.

(3) (изм.,ДВ,бр.2 от 1996 г.) Сгради, за които централизираното топлоснабдяване и газоснабдяване не е задължително, могат да бъдат топлоснабдени и газоснабдени по искане на собствениците, съответно по искане на юридическите и физическите лица, които стопанисват и управляват имотите, когато това е технически осъществимо и стопански изгодно.

(4) Топлоснабдителни системи за нужди на производствени обекти, както и на обекти от системата за комплексно обществено обслужване в границите на населеното място или в близост до тях обхващат задължително и жилищните и обществените сгради в района на тези обекти, когато това е технически осъществимо и стопански изгодно.

3. Изграждане и поддържане на зелената система

Чл.163. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Зелените площи се изграждат и поддържат от съответните юридически лица.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Юридически лица, които нямат възможност да поддържат предоставените им зелени площи, могат да възлагат това на предприятия и служби по зеленото строителство при общините срещу заплащане.

(3) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Строителството по поддържане на зелените площи се осъществява със средства, които се определят въз основа на нормативи, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството след съгласуване с Министерството на финансите.

(4) Предприятията и службите, които поддържат зелени площи и имат разсадници и производствени стопанства, се категоризират в зависимост от размера и типа на зелените площи и обема на производствената работа съгласно нормативите по предходната алинея.

Чл.164. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Резитба на дървета и храсти във всички свободни площи се извършва от предприятията и службите по зеленото строителство при общините или с разрешение и под контрола на тези предприятия и служби.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Предприятията и службите по озеленяването при общините поддържат периодично дърветата и храстите по уличната мрежа с оглед да се осигурява и необходимата видимост за безопасно движение.

(3) (изм.,ДВ,бр.2 от 1996 г.) Общинският съвет, а за София - изпълнителният комитет на общината, може да предписва държавни и обществени имоти да се засаждат с подходящи дървесни и храстови видове.

Чл.165. (1) (изм., ДВ,бр.37 от 1978 г., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Дълготрайни декоративни дървета - дъб, топола, липа, бряст, орех, кестен, бреза, ясен, бор, смърч, ела и др., както и дървета с историческо значение в недвижими имоти на общините, държавата и гражданите в населените места могат да се отсичат и изкореняват само по изключение, когато това безусловно се налага във връзка с нови строежи или преустройства, с предварително писмено разрешение на кмета на общината по писмен доклад на ръководителя на службата по зеленото строителство. Когато се отнася за дървета с историческо значение, взема се предварително писмено разрешение и от органите по изкуство и култура при общината и от органите на Министерството на

околната среда и водите.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Службите по зеленото строителство при общините водят картотека за дълготрайни декоративни дървета, както и за дърветата с историческо значение.

Чл.166. (1) Вътрешнокварталните градини по чл.52 от закона се създават и устройват въз основа на кварталнозастроителен и силуетен план. Размерите и очертаванията на вътрешнокварталните градини не трябва да ограничават възможностите за застрояването на останалите части от парцелите.

(2) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) Вътрешнокварталните градини се устройват и поддържат от общината, съответно кметството.

(3) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Общината обезщетява собствениците за премахване на второстепенни, стопански и временни постройки и огради въз връзка със създаването и устройството на вътрешни квартални градини. В случая се прилага чл.285.

4. Комуникационно-транспортни съоръжения

Чл.167. В градовете съобразно с комуникационно-транспортните изисквания се изграждат подземни трамваи и железници, улични и пешеходни тунели, транспортни съоръжения на различни нива и др.

Чл.168. (1) Линиите, тунелите и други съоръжения под улиците, площадите и кварталните пространства се изграждат по такъв начин, че в най-голяма степен да се запазват заварени сгради, постройки, съоръжения и други подобрения, както и на лични подземни проводни и съоръжения.

(2) Когато при прокаране на линии и тунели се налага по необходимост да се засегнат вече изградени подземни проводни и съоръжения, те се изместват, преустройват и подобряват съгласно проектите за подземните проводни и съоръжения от инвеститора за негова сметка.

Чл.169. (1) Спирки, вентилационни шахти и други съоръжения на подземни трамваи и железници се устройват по начало в улици, площади, зелени площи и други обществени места. Те се включват като елемент в архитектурно-художественото оформяне на населеното място.

(2) Спирки, вентилационни шахти и други съоръжения могат по изключение да се изграждат и в имоти на граждани, кооперации и обществени организации, като се държи сметка за сигурността, както и за спокойствието на гражданите и без да се влошават условията за застрояване и използване на имотите съгласно действащите строителни правила, норми и нормативи.

(3) За вредите, които произлизат от изграждане и използване на шахти и други съоръжения в имоти на граждани, кооперации и обществени организации, правоимащите се обезщетяват от инвеститора. В случая се прилага чл.285.

Обезщетението се определя за година и се плаща в брой най-късно в тримесечен срок след изтичане на годината.

(4) Когато при изграждане на линии, тунели и други съоръжения или по време на експлоатацията им се причиняват повреди на сгради, постройки и съоръжения, правоимащите се обезщетяват от инвеститора. В случая се прилага чл.285.

Обезщетението се плаща в брой най-късно в едномесечен срок от влизане на оценката в сила.

Чл.170. За парцелите и имотите, които се намират върху или в близост на подземни трамваи и железници, улични пешеходни тунели и други транспортни съоръжения, се предвижда такова застрояване, което да не превишава допустимото натоварване на

почвата и да не влияе неблагоприятно върху конструкциите на линиите, тунелите и други съоръжения.

5. Съобщителни и електроснабдителни уредби, мрежи и съоръжения

Чл.171. (1) В населените места се изграждат производствено-технически, пощенски, телеграфни и телефонни сгради и автоматични телефонни централи с кабелните им телефонни мрежи и други съоръжения за общо ползуване съобразно с правилата и нормативите за планиране на населените места и нормативите за комплексно обществено обслужване.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Станциите, централите и съоръженията се проектират съгласувано с Комитета по пощи и далекосъобщения и се изграждат едновременно с обектите, които ще обслужват в районите, микрорайоните и комплексите.

(3) Подземните канални телефонни мрежи и подземните телефонни кабели се изграждат и полагат едновременно с другите благоустройствени съоръжения (водопроводи, канализации, електрически, топлоснабдителни, газоснабдителни мрежи и др.) преди полагането на бордюри, тротоари и улични настилки.

Чл.172. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Комитетът по пощи и далекосъобщения ползува безвъзмездно терени, сгради, мостове, тунели, мрежи с ниско напрежение, предоставени на ведомства, учреждения и стопански организации, които са необходими за строеж на въздушни кабели, телефонни, телеграфни и радиoliniи, както и на приспособленията им за безопасна експлоатация. Проектите за тези обекти се съгласуват предварително със заинтересуваните ведомства, учреждения и стопански организации.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) За същите нужди Комитетът по пощи и далекосъобщения може да ползува имоти на граждани и обществени организации. Комитетът по пощи и далекосъобщения, съответно неговите предприятия, обезщетяват правоимащите за причинените вреди. В случая се прилага чл.285.

Чл.173. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) По проектите и сметните документации за жилищни и обществени сгради, изградени от юридически лица и сгради на жилищно-строителни кооперации, се предвиждат инсталации за телефонизация, жична радиофикация, телевизионни и радиоприемници след съгласуване с Комитета по пощи и далекосъобщения. Тези инсталации се изграждат едновременно със сградата и другите вътрешни инсталации. За телевизионни и радиоприемници могат да се изграждат общи антени с усилвателни устройства.

Чл.174. (1) (доп., ДВ,бр.37 от 1978 г.; изм.,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Трансформаторни постове се изграждат в свободни пространства или в сгради, които не служат за живеене. Те могат да се изграждат и в незастроена част на парцели - собственост на граждани в градовете, при спазване на изискванията за допълващо застрояване, при условия и по ред, определени от общинския съвет.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) В застроени квартали, при липса на друга техническа възможност, въз основа на заключение на комисията по чл. 8 трансформаторни постове могат да се изграждат и в жилищни сгради при ефективна шумо- и виброизолация и защита срещу електрически и магнитни полета.

(3) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Трансформаторните постове в сградите, както и в районите на жилищни комплекси се изграждат и съоръжават с машини, апаратури и други уреди от общините за тяхна сметка. Трансформаторни постове във ведомствени жилищни и други сгради на юридически лица и в свободни пространства се изграждат и съоръжават с машини, апаратури и други уредби от съответните инвеститори и за тяхна сметка. Трансформаторните постове, които са необходими за разширяване и

подобряване на наличното електроснабдяване, се изграждат и съоръжават от електроснабдителните предприятия за тяхна сметка.

Чл.175. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Строителството на нови електроснабдителни мрежи се извършва при условията и по реда на чл.187.

(2) Наличните електроснабдителни мрежи в населените места се преустройват, разширяват и подобряват от съответните електроснабдителни предприятия.

(3) Електроснабдителните мрежи до електромерните табла се поддържат и ремонтират от електроснабдителните предприятия за тяхна сметка.

6. Външно изкуствено осветление

Чл.176. (1) Външно изкуствено осветление се изгражда за осигуряване на условия за безопасно нощно движение, както и на подходящ нощен облик на населените места или на значителни отделни обекти - паркове, градини, паметници, фасади на представителни и монументални сгради, магазини, други обществено-обслужващи заведения, места за отдых и туризъм и др.

(2) По проектите и сметните документации за новоизградени значителни обекти по предходната алинея задължително се предвижда външно изкуствено осветление.

(3) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Външното изкуствено осветление се изгражда при спазване на държавните стандарти съгласно правила и нормативи, одобрени от министъра на регионалното развитие и благоустройството след съгласуване с Комитета за наука, технически прогрес и висше образование и Министерството на вътрешните работи.

(4) Забранява се трансформаторни устройства за външно изкуствено осветление да се поставят върху части от жилищни сгради и жилищни помещения.

Чл.177. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Външното изкуствено осветление в населените места се изгражда от общините, съответно от юридическите и физическите лица - инвеститори под ръководството и контрола на службите на общините.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Външно изкуствено осветление на заводи, железопътни, авто- и аерогари, пристанища, железопътни и пътни магистрали и на други подобни обекти се изгражда от юридическите и физическите лица - инвеститори под ръководството и контрола на службите на общината.

(3) Външното изкуствено осветление (включително осветителните тела) се поддържа и ремонтира от електроснабдителните предприятия за тяхна сметка.

Чл.178. (1) За населените места, курортни и промишлени центрове и комплекси се създават генерални планове и схеми за външно изкуствено осветление.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Плановете и схемите се одобряват от кмета на общината въз основа на заключение на съвета за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура (художествения съвет) в пълен или намален състав съобразно със значението и обсега на проектите.

7. Подземни и надземни улични проводни и съоръжения

Чл.179. (1) Уличните проводни и съоръжения са подземни и надземни.

(2) С генерални и подробни планове, които са част от общите и подробните градоустройствени планове, се определя местоположението на подземните и надземните улични проводни и съоръжения. Тези планове се одобряват от органите, които одобряват общите градоустройствени и съответните подробни планове.

(3) На видимите надземни части и по чупките и отклоненията на подземни проводни, съоръжения и други строежи се поставят унифицирани надземни знаци, които

определят вида и предназначението и други характеристики на проводя, съоръжението или строежа.

Чл.180. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) За осигуряване на необходимата съгласуваност при полагане и изграждане на отделните подземни проводи и съоръжения и за координиране на подземното с надземното строителство общините, съвместно със заинтересуваните учреждения и организации съставят перспективни и годишни програми за подземното и надземното улично строителство.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Всяка година в срок до 15 юни инвеститорите представят за съгласуване на общините проектопланове за проектиране на подземни и надземни улични проводи и съоръжения през следващата година. Всяка година в срок до 31 януари изпълнителят на строителството представя за съгласуване на съответната община график (по отделни обекти) за изпълнение на строителната програма през годината.

Чл.181. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) За изграждане и преустройство на подземни и надземни улични проводи и съоръжения се определя строителна линия въз основа на работен проект и издадено разрешение за строеж и се съставя строителен протокол от техническата служба на общината.

(2) В съответствие с работния проект в строителния протокол се вписват технически данни за проводя или съоръжението, необходими за попълване и поддържане на сборния геодезически план за подземните проводи и съоръжения.

(3) В протокола се означават и всички заварени проводи, съоръжения и други строежи, открити по време на трасирането.

Чл.182. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Работите, свързани с разкопаване на улични и тротоарни настилки и вътрешноквартални пространства, се извършват въз основа на разрешение за строеж, издадено по писмено искане на инвеститора от техническата служба на общината след съгласуване с органите на полицията.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) При внезапно произлезли повреди, които трябва да бъдат отстранени незабавно, инвеститорът може да започне веднага работите, като уведоми за това съответната техническа служба на общината.

Чл.183. (доп.,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Когато във връзка със строителството е необходимо да се измени положението или устройството на заварени улични подземни и надземни проводи и съоръжения, съответните работи се извършват от инвеститора на новото строителство за негова сметка след одобряване на съответните проекти, съгласувани с експлоатационните предприятия, чиито проводи са засегнати, и издаване на разрешение за строеж.

Чл.184. (1) Изпълнителят на строителството 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 др.;

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

3. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) да уведоми техническата служба на общината за откритите по време на изпълнението подземни проводи и съоръжения. Такива проводи и съоръжения се закриват само след като бъдат заснети по установения ред;

4. да дава незабавно сведения на противопожарната охрана за улиците, които се разкопават;

5. да уведомява незабавно съответните учреждения и организации за евентуалните повреди на проводи и съоръжения, произлезли при работата, а ако се отнася за повреди на водопроводи, топлопроводи или газопроводи - да уведомява незабавно и хигиенно-

епидемиологичните и противопожарните служби;

6. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) да уведомява най-малко 3 дни по-рано техническата служба на общината, съответно органите по кадастъра, както и службите и организациите, които стопанисват и експлоатират проводите и съоръженията за предстоящото засипване на новоизградени или преустроени подземни проводни и съоръжения; техническата служба на общината разрешава проводите и съоръженията да се засипват, след като провери, че определената строителна линия и другите условия и изисквания по изпълнението на строителството са спазени, съответните проводни са заснети и нанесени в подземния кадастър; за резултатите от проверката се съставя протокол;

7. (изм., ДВ,бр.6 от 1998 г.) да извършва за своя сметка в определени срокове необходимите възстановителни работи и да отстранява нанесените повреди, констатирани от техническите органи на общината и отразени в констативен протокол.

(2) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) Изпълнителят съставя чертежи, в които се отразява точно изпълненото строителство. Чертежите се подписват от техническия ръководител, от отговорника по инвеститорския контрол и по авторския надзор и се предават на инвеститора в 2 екземпляра. Инвеститорът предава незабавно единия от екземплярите на техническата служба на общината, съответно органите по кадастъра.

(3) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) Финансиращата банка не приключва сметката на изпълнителя до представяне на документ от техническата служба на общината, че задълженията по предходните алинеи са изпълнени.

Чл.185. (1) Комисията по подземните и надземните улични проводни и съоръжения се произнася по:

1. взаимното координиране на подземното и надземното улично строителство;

2. разположението, изграждането, поддържането и преустройството на проводни и съоръжения на отделните инвеститори;

3. други въпроси, свързани с прилагането на този правилник и правилата и нормите за подземните и надземните улични проводни и съоръжения.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Съставът на комисията, нейният председател и решенията ѝ се утвърждават от кмета на общината или от упълномощено от него длъжностно лице. Решенията и са задължителни за юридическите и физическите лица, за които се отнасят.

8. Геозащитни мероприятия (загл.изм., ДВ,бр.6 от 1998 г.)

Чл.186. (1) Във връзка с изработване на общи и подробни градоустройствени планове на населените места и на курортни райони и комплекси се извършват инженерно-геоложки проучвания за общата устойчивост на терена и пригодността му за строителство.

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

(3) За стабилизиране на свлачищата се осъществяват съответни комплексни мероприятия.

(4) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Строителни работи от всякакъв вид в свлачищни райони се извършват с предварително разрешение на Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

9. Общи разпоредби по благоустрояването

Чл.187. (изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.)

(1) Благоустройствените мрежи и съоръжения се изграждат от и за сметка на общините или на съответните експлоатационни предприятия. При невъзможност на общината или на съответното предприятие да изгради необходимите нови мрежи или да извърши реконструкция или основен ремонт на съществуващи мрежи при възникнала нужда за захранване на нови строителни обекти - собственост на физически и юридически лица, по тяхна инициатива строителството може да се извърши от други инвеститори. Условието и редът за изграждане на мрежите и съоръженията и за предаването им за експлоатация се определят с наредба на съответния общинския съвет.

(2) Строителството на обектите по ал.1 се извършва под контрола на техническите служби на общините и при наличие на пълна строителна документация.

Чл.188. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Проучвателни, проектни и строителни работи по всички отрасли на народното стопанство в райони с налични питейни води се извършват само с предварително разрешение на Министерството на регионалното развитие и благоустройството. Исканията за разрешение се правят чрез кмета на общината. Министерството уведомява общината за издадените разрешения.

Чл.189. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Отклонения от общите мрежи за свързване на благоустройствените съоръжения с отделни недвижими имоти се изграждат от общините или от експлоатационните предприятия на благоустройствените системи за тяхна сметка.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Обектите по ал.1 се поддържат, ремонтират и подменят за сметка на съответните експлоатационни предприятия.

(3) За всеки имот трябва да има редовно функциониращ общ контролно-измервателен уред (водомер, електромер, топломер, паромер, газомер и др.).

(4) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Общият контролно-измервателен уред по ал.3 се доставя, монтира, проверява, поддържа, ремонтира и подменя от и за сметка на експлоатационните предприятия на съответните благоустройствени системи. Индивидуалните (апартаментните) измервателни уреди се доставят и монтират от собствениците и се проверяват, поддържат и ремонтират от експлоатационните предприятия за сметка на собствениците.

(5) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.; доп.,бр.6 от 1998 г.) Проводи, инсталации и други в самите недвижими имоти (след общия контролноизмервателен уред, а за топлоснабдителни системи - от последния спирателен кран след абонатната станция), без хидрофорните уредби в жилищните сгради, се изграждат и поддържат за сметка на собствениците, съответно за сметка на юридическите и физическите лица, които стопанисват и управляват имотите. Експлоатационните предприятия поддържат и ремонтират за своя сметка хидрофорните инсталации и другите инсталации за повишаване налягането на водата, които са тяхна собственост.

Чл.190. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Недвижими имоти на общините, държавата и гражданите по предписание на кмета на общината се свързват задължително в определен срок с изградените общи мрежи, проводи и съоръжения по благоустройството.

Чл.191. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) По проектите и сметните документации за сгради и други обекти на юридически лица се включват и необходимите благоустройствени работи, свързани с функционалното предназначение и правилната експлоатация на обекта. Видът, обсегът и размерът на тези работи се определя от Министерството на регионалното развитие и благоустройството, съответно от органите на общините, съобразно с компетентността им по съгласуване на проектите за обектите.

(2) Ако изискването по предходната алинея не е изпълнено, проектите и сметните

документации за сградите и другите обекти не се съгласуват и утвърждават, за строителството не се издава разрешение, а банката не открива финансиране за обекта. (3) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството одобрява нормативи за вида, обсега и размера на необходимите благоустройствени работи по ал.1.

Чл.192. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) При изграждане на жилищни комплекси или групи от жилищни сгради общината осъществява необходимите благоустройствени работи - водоснабдяване, канализация, електрификация, топлоснабдяване, улични и тротоарни настилки и озеленяване, а съответните инвеститори - телефонизация, радиофикация и други благоустройствени работи по проекти, утвърдени едновременно с проектите за жилищното строителство.

(2) Жилищните сгради не се въвеждат в експлоатация, преди да са осъществени водоснабдяването, канализацията, електрификацията и топлоснабдяването и преди да са изградени съответните улици.

Чл.193. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) При изграждане на жилищни комплекси, както и при реконструкция на жилищни квартали, за сметка на общината се осъществява строителството на селищните и кварталните топлоцентрали и котелни помещения, включително съоръжаването на абонатната станция, топловодни магистрали и главни мрежи от котелното помещение до захранвани сгради, улични мрежи (водопроводи, канализация, електроснабдяване и др.), хидрофорни уредби, трафопостове, обществени проходи под сградите, септични ями, улици и алеи, зелени площи и други благоустройствени работи.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) За сметка на общината се извършва и преместването и подмянето на мрежите и съоръженията им при реконструкцията на жилищни квартали.

(3) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) При изграждане на жилищни комплекси или група от жилищни сгради юридическите и физическите лица участвуват в разходите за благоустройствени мероприятия съгласно чл.191, а при реконструкция на жилищни квартали - съразмерно със стойността на стопанисваните от тях сгради и помещения.

Чл.194. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) 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 IV

Опазване и оздравяване на селищната среда

1. Общи положения

Чл.195. (1) Мероприятията по опазване и оздравяване на селищната среда обхващат:

1. опазване чистото на въздуха, водите и почвата;
2. ограничаване и премахване на вредния шум;
3. третиране на твърдите отпадъци.

(2) За опазване чистотата на въздуха, водите и почвата се прилагат и действащите особени разпоредби.

(3) В общодържавните и районните териториалноустройствени планове, в териториалноустройствените планове за извънселищни територии, в общите и съответните подробни градоустройствени планове се предвиждат като цялостна разработка мероприятията за опазване и оздравяване на селищната среда.

2. Опазване чистотата на въздуха

Чл.196. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Общините със съдействието на специализирани органи независимо от ведомственото им подчинение установяват основните фактори, които причиняват замърсяване на въздуха, както и общата степен на наличното му замърсяване в населените места.

(2) В района на населените места не се допуска да се изграждат промишлени предприятия, ако отделяните при производствените процеси прах и газове независимо от задължително изгражданите пречиствателни съоръжения биха довели до увеличаване на общата степен на замърсяване на въздуха в населените места над допустимите граници съгласно установените норми.

(3) За промяната в общата степен на замърсяване, която би последвала от функционирането на такива предприятия, се правят предварителни проучвания. Данните от тези проучвания се прилагат задължително към технико-икономическите доклади, технико-икономическите условия и проектите за изграждане на предприятията.

Чл.197. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) По предложение на общинския съвет, при който е създаден съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура, и по предложение на областната администрация - за другите населени места, Министерството на околната среда и водите определя вида на горивата, които могат да се използват за домакински и производствени нужди съобразно с общата степен на замърсяване на въздуха над населените места.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) При внезапно възникнали особени тежки метеорологически условия органите на общините могат да забраняват временно употребата на определени видове горива за домакински и производствени нужди, които причиняват силно замърсяване на въздуха.

(3) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) По решение на общинския съвет съгласувано с органите по безопасността на движението при Министерството на вътрешните работи може да се въвежда режим за експлоатацията и движението на моторни превозни средства в границите на населеното място с оглед да се намалява замърсяването на въздуха от изгорели газове.

Чл.198. Уличните настилки в населените места трябва да се изграждат от материали, които не причиняват запрашване при движение на моторни превозни средства и дават възможност за бързо и ефективно почистване.

3. Ограничаване и премахване на вредния шум

Чл.199. (1) В населените места, в сградите, в отделните жилища и помещения и в зоните и местата за отдих и санаторно-курортно лечение се осъществяват мероприятия за ограничаване и премахване на вредния шум, с което да се създават нормални условия за живеене, труд и отдих на населението.

(2) Създават се подходящи градоустройствени решения за функционална организация на населените места, на зоните и местата за отдих и санаторнокурортно лечение, прилагат се шумозащитни прегради, изграждат се шумоизолационни зелени пояси и др.

(3) В строителството се прилагат високоэффективни звукоизолационни и звукопоглъщащи материали и конструкции.

(4) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) По решение на общинския съвет, при който е създаден съвет за териториално и селищно устройство, строителство и архитектура, и по решение на областната администрация за другите населени места се въвеждат ограничения и забрани за използване на различни видове звукови сигнали, както и на индивидуални източници на музика и информация на обществените места; въвежда се режим за използване на моторни превозни средства; създава се подходяща

организация на търговската дейност; осъществяват се други мероприятия за противошумен режим на обществени места, в жилищата, на работните места; в зоните и местата за отдих и санаторно-курортно лечение и др.

4. Очистване на населените места от твърди отпадъци

Чл.200. Дейността по очистване на населените места от твърди отпадъци има за цел да се създава и поддържа в тях висока санитарна култура. Тази дейност обхваща събирането, отстраняването, обработването, оползотворяването и депонирането (санитарно лагуване) на твърдите отпадъци.

Чл.201. (1) Събирането и отстраняването на твърдите отпадъци се организира при използване на съвременни технически съоръжения съобразно санитарно-хигиенните изисквания, като се държи сметка и за спокойствието на гражданите.

(2) Отстоянията на площадките за третиране на твърдите отпадъци от населените места в зависимост от възприетата технология се определят при спазване на установените санитарно-защитни зони.

(3) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) Тези площадки се изграждат, устройват и експлоатират въз основа на проекти, съгласувани с кмета на общината или определено от него длъжностно лице, които обхващат и мероприятия за:

1. опазване на надземните и подземните природни ресурси;

2. рекултивиране на съответните терени и приобщаването им към окръжаващата природна среда;

(4) Твърдите отпадъци от промишлени предприятия се третират въз основа на одобрени проекти. Тези проекти обхващат и мероприятия за вторично използване на отпадъците.

Раздел V

Опазване и възстановяване на природната среда във връзка със строителни и експлоатационни дейности

Чл.202. (1) Строителството на обектите в природна среда се осъществява в съответствие с териториалноустройствените планове.

(2) (изм., ДВ,бр.37 от 1978 г., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Когато не са създадени съответни териториалноустройствени планове, строителни площадки за обекти в природна среда се определят със съгласието на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, след като се вземе мнението на Министерството на околната среда и водите, на Министерството на земеделието, горите и аграрната реформа, на Министерството на здравеопазването и на съответната община.

(3) Строителните работи не трябва да разрушават, унищожават, замърсяват или загрозяват природата.

Чл.203. (1) Техничко-икономическите доклади, технико-икономическите проучвания, проектите и сметните документации за обекти в природна среда обхващат и необходимите мероприятия за нейното опазване и възстановяване в процеса на строителството и при експлоатацията на обектите.

(2) Обектите се считат за завършени само след като се възстанови напълно нарушената природна среда около тях.

Чл.204. (1) (изм., ДВ,бр.37 от 1978 г., бр. 2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) За проучвателни и експлоатационни работи, с които се нарушава природната среда (разработване на мини, кариери, разместване на земни маси, направа на просеки, насипища и други подобни), се изисква предварително съгласие на органите на Министерството на

регионалното развитие и благоустройството, съответно на органите на общините, както и на Министерството на околната среда и водите и на Министерството на земеделието, горите и аграрната реформа. В случай че тези дейности засягат обработваеми земи или пасища, се изисква предварително съгласие и на Националния аграрно-промишлен съюз, съответно на органите по опазване на земята при общината.

(2) Работите се извършват въз основа на проекти и сметни документи, които включват в генералната им сметка и необходимите мероприятия за премахване на произтичащите от тях неблагоприятни последици в природната среда.

Раздел VI

Правила за някои технико-устройствени мероприятия

1. Прокарване на временни пътища

Чл.205. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Когато по застроителния и регулационен план някои парцели имат лице само по нови улици и се поиска дворищната регулация да бъде приложена, преди тези улици да са открити, общината прокарва временни пътища, които да осигуряват достъп до съответните парцели.

(2) До прокарването на временен път дворищната регулация не се прилага.

(3) При нужда временни пътища се прокарват и в части на населените места, за които ще бъдат създадени нови застроителни и регулационни планове, както и в неурегулирани още части, включени в общия градоустройствен план.

(4) Временните пътища трябва по възможност да следват новите улици по застроителния и регулационен план, съответно улиците по проектоплана или по извършените проучвания. Временните пътища се прокарват по такъв начин, че да не засягат заварени сгради с изключение на второстепенни, стопански и временни постройки, както и дървета по чл.165.

(5) Временните пътища се използват до откриване на новите улици по застроителния и регулационен план. Те не могат да се свързват с главната улична мрежа.

(6) При нужда, когато няма друга възможност, временни пътища се прокарват и за да се осигури достъп до законно разрешени строежи в извънселищни територии до въвеждане на обектите в експлоатация заедно с предвидените за тях постоянни пътища.

(7) Собствеността върху местата, заети за временни пътища, се запазва.

Чл.206. (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) Временните пътища се прокарват въз основа на заповед на кмета на общината, а за София - въз основа на заповед на кмета на Столичната община.

Чл.207. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Общината обезщетява правоимащите за вредите, причинени от прокарване на временни пътища.

(2) Обезщетението за местата се определя за годината и се плаща в брой най-късно в тримесечен срок след изтичане на годината. Обезщетението за подобренията в местата се плаща в брой преди заемане на имотите. В случая се прилага чл.285.

(3) За местата, които се отстъпват безвъзмездно за улици, булеварди и площи, не се дължи обезщетение при заемането им за временни пътища.

2. Право на преминаване през чужд имот

Чл.208. (1) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) Кметът на общината, по предложение на комисията по чл.265, ал.1 и 2, може да установява със заповед право на преминаване през чужди имоти за нужди на физически и юридически лица за определен срок, когато няма друг подходящ начин за осигуряване на проход.

(2) Проходите през чужди имоти не трябва да засягат заварени сгради (с изключение на

второстепенни, стопански и временни постройки).

(3) Собствеността върху местата, заети за временни проходи, се запазва.

(4) По реда на ал.1 може да се установява право за преминаване през чужди имоти и на граждани, когато поради ново строителство временно се осуetyава достъпът до улица.

Чл.209. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Юридическите и физическите лица обезщетяват правоимащите за вредите, причинени във връзка с правото на преминаване.

(2) Обезщетението за местата се определя за година и се плаща в брой предварително. Обезщетението за подобренията в местата се плаща в брой преди заемане на имотите. В случая се прилага чл.285.

3. Прокарване на съоръжения и инсталации през чужди имоти

Чл.210. (1) (доп., ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г.) При нужда, когато няма възможност за друго техническо решение, със заповед на кмета на общината отклонения от мрежи, проводни, канали и други съоръжения могат да се прокарват и през чужди имоти, като се държи сметка за сигурността и санитарно-хигиенните изисквания и като не се влошават условията за застрояване и използване на имотите съгласно действащите разпоредби. При същите условия линии и отклонения от мрежи и проводни могат да се закрепват и инсталират върху чужди имоти.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) При бедствени и други извънредни случаи отклонения от съобщителни мрежи до отделни обекти могат да се прокарват през чужди имоти по преценка на органите на Комитета по пощи и далекосъобщения.

(3) За предвидимите вреди от работите правоимащите се обезщетяват предварително от собствениците на имотите, съответно от юридическите и физическите лица, за нуждите на които се правят отклоненията. В случая се прилага чл.285. Сумата на обезщетението се внася в службата при общината, която я предава на правоимащите преди започване на работа.

4. Осигуряване на свободен достъп в имотите

Чл.211. (1) Собствениците и обитателите на недвижими имоти са длъжни да осигуряват свободен достъп в тях за извършване на разрешени или предписани проучвателни, проектни, строителни и контролни работи, заснемания, измервания и други във връзка с мероприятията по териториалното и селищното устройство.

(2) (нова, ДВ,бр.51 от 1999 г.) Собствениците на недвижими имоти са длъжни да осигуряват свободен достъп за извършване на строителство на отводнително-укрепителни мероприятия при изпълнение на комплексни геозащитни проекти (укрепване на свлачища, защита на речни и морски брегове и др.). Изпълнението на проектите се извършва така, че да не засяга заварения сграден фонд, с изключение на второстепенни и временни постройки.

(3) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.; пред.ал.2,бр.51 от 1999 г.) При неизпълнение на това задължение достъпът в съответните имоти се осигурява по административен ред, при нужда - със съдействието на органите на полицията.

(4) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.; пред.ал.3,бр.51 от 1999 г.) След привършване на работите инвеститорът (юридическите и физическите лица) е длъжен веднага да отстрани всички повреди, причинени на имота във връзка с изпълнението на работите.

(5) (пред.ал.4, ДВ,бр.51 от 1999 г.) Ако повредите поради характера им не могат да бъдат отстранени, инвеститорът обезщетява правоимащия за причинените вреди. В случая се прилага чл.285. Обезщетението се плаща в брой най-късно в едномесечен срок от влизане на оценката в сила.

5. Ред за поставяне на украси, надписи, реклами и други

Чл.212. (1) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) Кметът на общината, а за София - началникът на управление "Архитектура и градоустройство" на Столичната община, може да разрешава в съответствие с одобрен проект върху фасади, калканни стени, покриви и други части на имотите, както и във вътрешни и дворни пространства да се поставят елементи на художествена украса, надписи, реклами и други подобни без съгласие на собствениците, съответно юридическите и физическите лица, които стопанисват и управляват имотите, като се държи сметка за изискванията, свързани със сигурността и безопасността на движението, санитарно-хигиенните изисквания и спокойствието на гражданите.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Преди издаване на разрешението службата при общината уведомява заинтересуваните, които в 14-дневен срок могат да направят писмени възражения по него.

6. Площадки за организиране на строителство

Чл.213. (1) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) Площадки за организиране и изпълнение на строителство в населените места се използват с разрешение на техническата служба на общината за определен срок съобразно с предвиденото времетраене на строителството.

(2) Тротоари и части от улични платна могат да се използват за строителни площадки само ако няма възможност съответна площадка да се устрои в самото място, където строежът се осъществява.

(3) Забранява се да се използват за строителни площадки платна на улици, по които преминават превозни средства на масовия обществен транспорт, както и тротоари и платна на улици - част от републикански пътища.

(4) (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г.) Строителните площадки се оградят по указание на техническата служба на общината.

Чл.214. Изпълнителят на строителството е длъжен при организирането и ползуването на строителни площадки:

- 1.** да взема необходимите мерки за запазване от повреди на проводи, съоръжения, тротоари, бордюри, настилки, стълбове, зелени площи, декоративни дървета и др.;
- 2.** да отстранява за своя сметка в определен срок всички причинени повреди, а при разместване на проводи, съоръжения, бордюри, стълбове и други - да ги възстановява за своя сметка в предишното им състояние. В случая се прилага съответно и чл.184, ал.3.

Глава пета

СЪГЛАСУВАНЕ И ОДОБРЯВАНЕ НА ДОКУМЕНТАЦИИ ЗА ОБЕКТИТЕ НА КАПИТАЛНОТО СТРОИТЕЛСТВО И ЗА ОБЕКТИ ПО ИЗГРАЖДАНЕ НА НАСЕЛЕНИТЕ МЕСТА И В ИЗВЪНСЕЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ

(загл. доп., ДВ,бр.48 от 1985 г.; загл.изм.,бр.6 от 1998 г.)

1. Общи положения

Чл.215. (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г.)

(1) Обектите на капиталното строителство в населените места и извънселищните територии са:

- 1.** сградите, инженерно-техническите съоръжения и системи с непроизводствено и производствено предназначение във или извън строителните граници на населените

места;

- 2.** вътрешните инсталации в сградите и инсталациите в парцелите (без производствените инсталации); връзките на всички инсталации с подземните и надземните улични проводни, мрежи и съоръжения;
- 3.** благоустройствените работи, съоръжения, устройства и системи във или извън строителните граници на населените места; пресушаването и коригирането на езера, блата и други водоеми;
- 4.** архитектурното оформяне на пътната и железопътната мрежа (изграждане на крайпътни хотели и мотели, станции, ресторанти, заслони, подкрепителни пунктове, автостанции, по-големи площадки и кантони, бензиностанции, мостове, надлези, подлези и други подобни); озеленяването на пътната и железопътната мрежа, водни площи, течения и басейни и други обекти;
- 5.** пътищата и железопътните линии в частите им, където се свързват с градове, с населени места с особено народностопанско или общонационално значение или в особено характерна природна среда и с населени места с историческо, археологическо, етнографско или архитектурно значение;
- 6.** изграждането и устройството на обекти от всякакъв вид в природна среда; устройството и оформянето на защитени природни обекти и резервати; опазването на природната среда, както и нейното възстановяване в случаите, когато се засяга от строителни, проучвателни и експлоатационни дейности и други подобни;
- 7.** други обекти, свързани с устройството на населените места и на извънселищните територии.

(2) Обектите на синтеза в населените места и в извънселищните територии са:

- 1.** монументалната и трайната художествена украса във или извън строителните граници на населените места; архитектурно-скулптурните композиции в свободна природна среда; архитектурно-художественото оформяне на вътрешните пространства на сградите, елементите на вътрешната архитектура; външното изкуствено осветление;
- 2.** архитектурно-художественото оформяне на входни артерии, селищни магистрали, мостове и други съоръжения, на исторически места и обекти на вътрешния и международния туризъм; паметници и мемориални обекти в селищна и паркова обстановка; архитектурно-градоустройственото оформяне на промишлени площадки и сгради, язовири, железопътни гари, аерогари, автогари, пристанища и други подобни.

(3) (отм., ДВ,бр.2 от 1996 г.)

2. Съгласуване, приемане и одобряване на документациите (загл. изм.,ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.6 от 1998 г.)

Чл.216. (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.)

(1) Проектите за строителство се съгласуват със:

- 1.** органите по опазване на околната среда, които издават решение - за строежите, за които се изисква оценка на въздействието върху околната среда съгласно Закона за опазване на околната среда;
- 2.** органите на санитарния контрол, които издават хигиенна оценка на строежа;
- 3.** органите на Националната служба за противопожарна охрана, които издават оценка за противопожарната осигуреност на строежа;
- 4.** органите на Държавния технически надзор към Комитета по стандартизация и метрология за техническата безопасност и надеждността на подлежащите на държавен технически надзор съоръжения с повишена степен на опасност за строежите, в които се предвиждат такива съоръжения;
- 5.** специализираните органи на министерствата и другите ведомства, които са

оправомощени с нормативен акт да съгласуват проектите на определени видове строежи.

б. (нова, ДВ, бр.6 от 1998 г.) специализираните органи на Министерството на регионалното развитие и благоустройството - за строежите в свлачищни райони.

(2) Срокът за съгласуване на проектите не може да бъде по-дълъг от един месец освен в случаите, когато с нормативен акт е определен по-дълъг срок.

Чл.217. (изм., ДВ, бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.)

(1) (изм., ДВ, бр.6 от 1998 г.) Проектите за устройствени планове и строежи, финансирани изцяло или частично с държавни средства, се подлагат на държавна експертиза от Върховния експертен съвет при Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

(2) Проектите на всички останали строежи може да се подлагат на държавна експертиза по предложение на инвеститора.

(3) Държавната експертиза се извършва в едномесечен срок след внасянето на проекта. В този срок не се включва времето, през което проектът е върнат за преработване по законосъобразност.

(4) Експертизата на проекта е за сметка на инвеститора, който я договаря по предварително обявени от органа на експертизата цени.

Чл.218. (изм., ДВ, бр.48 от 1985 г., бр.2 от 96 г.; пред. ал.1, бр.6 от 1998 г.)

Съгласуването по чл.216 се извършва от инвеститора на проекта или от упълномощено от него лице чрез възлагане.

(2) (отм., ДВ, бр.6 от 1998 г.)

(3) (отм., ДВ, бр.6 от 1998 г.)

Чл.219. (отм., ДВ, бр.48 от 1985 г.; нов, бр.6 от 1998 г.)

(1) На съгласуване от главния архитект на общината или от упълномощено от него длъжностно лице подлежат идейните архитектурни проекти въз основа на решение на архитектурно-градоустройствената комисия.

(2) Отказ за съгласуване на идеен архитектурен проект може да се прави по законосъобразност, както и при липса на архитектурно-градоустройствено единство или при неубедителен архитектурно-художествен образ въз основа на решение на архитектурно-градоустройствената комисия, като се мотивира с конкретно посочване на причините.

(загл. на подраздел 3 изм., ДВ, бр.48 от 1985 г.; отм., бр.6 от 1998 г.)

Чл.220. (изм., ДВ, бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.)

(1) На одобряване от главния архитект на общината или от упълномощено от него длъжностно лице подлежат работните или техническите архитектурни проекти въз основа на решение на архитектурно-градоустройствената комисия.

(2) Проектите се одобряват след представяне на:

1. документи за собственост, включително и документи за уредени сметки по регулация, ако е необходимо;

2. скица (виза) за проучване и проектиране копие от действащия подробен градоустройствен план, издадена от главния архитект на общината или от упълномощено от него длъжностно лице, в която се указват всички необходими точни мерки, коти, разстояния и условия. В случаите по чл.62, ал.4 скицата се издава и за двата дворищнорегулационни парцела;

3. три копия от проекта, който съдържа най-малко архитектурна част и части - конструктивна, трасировъчен план и вертикална планировка, необходимите проектни части на инсталациите, без които строежът не може да се ползва по предназначение,

проект за организация и изпълнение на строителството, ако е необходимо, както и технологична част за строежите, в които се предвижда производствена или друга технология. Всяка част включва обяснителна записка, чертежи и изчисления, изработени и подписани от правоспособни архитекти и инженери, и се съгласува от компетентните органи на техническата служба на общината;

4. документацията по съгласуването на проектите от компетентните органи по чл.21б;

5. необходимите в зависимост от вида, спецификата и местоположението на строежа разрешения от съответните служби за ползване на вода за питейни, производствени и противопожарни нужди, за изпускане на отпадъчни води, за ползване на електроенергия, за съобщителни връзки, за топлинна енергия, за газоснабдяване, за изграждане на отклонения от републиканската пътна или железопътна мрежа и др., които се изискват с нормативен акт;

6. заключение на държавната експертиза за строежите, за които се изисква такава експертиза.

(3) Архитектурно-градоустройствената комисия при установяване на нарушения и отклонения от закона, правилника и нормите връща проектите за преработване.

Преработените проекти се разглеждат и одобряват по същия ред.

(4) Проектите се одобряват в едномесечен срок от датата на внасянето им. В срока не се включва времето, през което проектите са върнати за извършване на промени по законосъобразност.

(5) Всички части на одобрения проект се подпечатват.

(6) Инвеститорът се уведомява писмено за отказа да се одобри проектът в 7-дневен срок след изтичането на срока по ал. 4. Отказът се прави само по законосъобразност, като се мотивира с конкретно посочване на причините.

(7) (нова, ДВ, бр.140 от 1998 г.) Одобрените проекти и отказът да се одобрят проекти подлежат на обжалване в 14-дневен срок от съобщението за издаването им пред органа по чл.154а от закона.

(8) (нова, ДВ, бр.140 от 1998 г.) Право да обжалват одобрените проекти или отказа за одобряването на проекти имат собствениците и лицата, притежаващи ограничени вещни права в парцела (имота), в който се предвижда застрояването.

(9) (пред.ал.7, ДВ, бр.140 от 1998 г.) За сгради и постройки до два стажа с разгъната застроена площ до 300 кв.м разглеждането на проектите може да се извърши по служебен ред от общинската техническа служба, без да се разглеждат от архитектурно-градоустройствената комисия.

(10) (пред.ал.8, ДВ, бр.140 от 1998 г.) Проектите за техническата инфраструктура се одобряват по реда на правилника, освен ако е установено друго в специалните нормативни актове.

Чл.221. (изм., ДВ, бр.48 от 1985 г.) Когато документациите на обектите на капиталното строителство и обектите на синтеза в населените места и в извънселищните територии и типизационните разработки не са съгласувани и приети по реда на този правилник, самата документация не се утвърждава, а следващите проектни фази не се финансират и не се издава разрешение за строителство.

Чл.221а. (нов, ДВ, бр.140 от 1998 г.)

(1) Действието на одобрените проекти се спира, когато:

1. е издадена заповед за спиране на строежа;

2. е издадена заповед за отменяне на разрешението за строеж;

3. е издадена заповед за премахване на незаконни части на строежа или за привеждане на строежа в съответствие с действащите нормативи;

4. е издадена заповед за налагане на строителна забрана по чл.38, ал.2 от закона.

(2) Одобрените проекти подлежат на отменяне, когато са одобрени в нарушение на

разпоредбите, действали към момента на одобряването им, освен ако с последващи нормативни актове нарушенията са санирани.

Чл.222. (отм.,ДВ,бр.48 от 1985 г.)

Чл.223. (отм.,ДВ,бр.48 от 1985 г.)

Глава шеста

РАЗРЕШЕНИЯ ЗА СТРОЕЖ

1. Общи положения

Чл.224. (изм.,ДВ,бр.2 от 1996 г.)

(1) (изм.,ДВ,бр.6, 140 от 1998 г.) Строителните работи в страната се извършват при спазване на закона и действащите правила, норми и наредби въз основа на разрешение за строеж, издадено от главния архитект на общината, а за градове с установено по закон териториално деление - по решение на общинския съвет - от главния архитект на териториалната единица.

(2) (отм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.)

(3) Разрешение за нов строеж в парцел или имот, в който съществува незаконен строеж, не се издава, докато незаконният строеж не бъде премахнат или узаконен.

Чл.225. (изм., ДВ,бр.2 от 96 г.)

(1) При издаване на разрешение за строеж не се изисква одобрен проект за следните строежи:

- 1.** едноетажни второстепенни, стопански, селскостопански, спомагателни или обслужващи постройки, когато те се предвиждат с действащия подробен градоустройствен план и които не съдържат помещения за обитаване или санитарни помещения; в тези постройки не се включват гаражите;
- 2.** монтаж на инсталации, съоръжения и уредби с изключение на съоръжения с повишена степен на опасност, подлежащи на държавен технически надзор;
- 3.** оранжерии с площ до 200 кв. м;
- 4.** водни басейни с обем до 100 куб.м в оградени имоти;
- 5.** подпорни стени с височина до 2 м над нивото на прилежащия в основата им терен, когато се намират в частни имоти и не са елемент на транспортни обекти;
- 6.** паметници и надгробни плочи и кръстове с височина до 3 м;
- 7. (изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.)** огради с височина до 2,2 м;
- 8.** изкопи и насипи с дълбочина или височина до 1 м и с площ до 30 кв. м;
- 9.** пневматични (надуваеми) складове или покрития над басейни с площ до 100 кв.м;
- 10.** градински и паркови строителни съоръжения с височина до 1 м над прилежащия терен;
- 11.** места за паркиране в частни имоти;
- 12.** вътрешни преустройства на сгради и помещения, с които не се изменят функцията и строителната конструкция и не се увеличават натоварванията в помещенията;
- 13.** остъкляване на балкони и лоджии;
- 14.** външно боядисване на сгради, постройки и съоръжения.

(2) (нова,ДВ,бр.6 от 1998 г.) За строежите по ал.1, т.4, 5, 7, 12 и 13 се представя становище на инженер конструктор с указания за изпълнение.

(3) (пред. ал.2, ДВ,бр.6 от 1998 г.) Общинският съвет може да определя за някои от включените в ал.1 строежи да не се изисква и разрешение за строеж.

(4) (нова,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Не се изискват проекти и не се издава разрешение за строеж за вътрешно боядисване на сгради и постройки, за подмяна на покривни материали и за други текущи ремонти на сгради, съоръжения и части от тях.

Чл.226. (изм.,ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.)

(1) Разрешението за строеж се издава по писмено заявление на собственика или на упълномощено от него лице. Заявлението се подава до общинската техническа служба и се придружава от документите по чл.220, ал.2.

(2) Одобрените проекти съставляват неразделна част от разрешението за строеж.

(3) В разрешението за строеж се вписват всички фактически и правни основания за издаването му, условията, свързани с изпълнението на строежа, включително премахването на сградите без режим на застрояване, както и възможността да останат до завършването на строежа или за срока на временното им запазване.

(4) (попр.,ДВ,бр.14 от 1998 г.) За издаденото разрешение за строеж или за отказа се съобщава на заинтересуваните собственици и на носителите на ограничени вещни права на парцела или имота по реда на чл.41, ал.3 от Гражданския процесуален кодекс. Отказът се мотивира с конкретно посочване на причините.

Чл.226а. (нов,ДВ,бр.6 от 1998 г.)

(1) За обекти на техническата инфраструктура с общинско значение разрешения за строеж се издават от главния архитект на общината въз основа на одобрен проект по реда на предходните членове.

(2) Разрешения за строеж за обекти на техническата инфраструктура със значение за повече от една община се издават от областния управител, а за обекти с национално значение от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Чл.227. (изм., ДВ,бр.37 от 1978 г., бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.)

(1) (изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.) В случай че в едногодишен срок от одобряването (съгласуването) инвеститорът не направи необходимото за получаване на разрешението за строеж, проектът губи правно действие.

(2) За случаите, за които не се изисква представяне на проект, разрешението за строеж се издава само въз основа на искането за разрешение и документ за собственост или учредено право на строеж. В разрешението се вписват видовете строителни и монтажни работи, които ще бъдат изпълнени. За случаите, за които не се изисква проект, но представляват здравен риск, се изисква съгласие на органите на Държавния санитарен контрол.

(3) Разрешението за строеж губи правно действие, когато в продължение на 3 години от неговото издаване строителството не е започнало или когато в продължение на 5 години от издаването му не е завършен грубият строеж, включително покривът на сградите.

(4) Незавършените строежи, за които разрешението за строеж е загубило действието си по смисъла на ал.1, могат да бъдат завършени след презаверяване или издаване на ново разрешение за строеж.

(5) При презаверяване или издаване на ново разрешение за строеж за случаите по ал.1 и 2 се заплаща необходимата такса.

(6) Техническите служби на общините уведомяват писмено за издадените от тях разрешения за нови строежи и за преустройства на съществуващи строежи съответните:

1. районни инспекции по териториалноустройствен и строителен контрол;

2. районни инспекции по труда при Министерството на труда и социалните грижи - за строежи с производствено, търговско и общественообслужващо предназначение, в които се предвиждат работни места.

Чл.228. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.)

(1) Разрешението за строеж се издава за целия строеж.

(2) Разрешението за строеж може да се издава и за отделни етапи или 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 извършва архитектурно-пространственото и фасадното оформяне на всеки етап от строителството.

Чл.229. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.140 от 1998 г.)

(1) Действието на издадено разрешение за строеж се спира, когато е спряно действието на одобрените проекти.

(2) Издадено разрешение за строеж се отменя по реда на чл.154а от закона, когато:

1. е издадено на основание на незаконосъобразно одобрени проекти;
2. е издадено на неособственик или на лице без право на строеж, или в нарушение на правилата за разрешаване на строителство в съсобствени парцели (имоти);
3. е издадено в нарушение на разпоредбите на закона и на правилника;
4. е издадено в нарушение на специалните разпоредби, прилагани за зоните с особена териториалноустройствена защита.

(3) Основанията за отменяне на разрешения за строеж се прилагат и за отменяне на актове за узаконяване.

(4) Не се отменят разрешения за строеж, които са били законосъобразни към датата на издаването им.

Чл.229а. (нов,ДВ,бр.6 от 1998 г.)

(1) (пред.чл.229а,изм.,ДВ,бр.140 от 1998 г.) Екзекутивната документация отразява извършените при изпълнението на строежа отклонения от одобрените (съгласуваните) проекти, допустими по строителните правила, норми и нормативи, за които не е необходима процедура по узаконяване. Екзекутивната документация се представя след фактическото завършване на строежа от инвеститора на одобряващия орган, който удостоверява това обстоятелство пред държавната приемателна комисия.

(2) (нова,ДВ,бр.140 от 1998 г.) Съществени отклонения от издадените строителни книжа са отклоненията от одобрените проекти, от разрешението за строеж и от другите строителни книжа, с които се нарушават техническите, технологичните, санитарно-хигиенните, екологичните, противопожарните и архитектурно-градоустройствените изисквания за строежа или се нарушават предвижданията на действащите подробни градоустройствени планове, техническите и строителните правила, норми и нормативи, както и изискванията за опазване и съхранение на паметници на културата. За такива отклонения се издава акт за узаконяване, ако са допустими по разпоредбите на закона, правилника и действащите нормативи.

Чл.230. (изм.,ДВ,бр.2 от 1996 г.)

(1) Оригиналът на разрешението за строеж се съхранява безсрочно в архива на техническата служба на общината, която го е издала.

(2) (изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Към разрешението за строеж се прилага заверено копие от одобрения проект. Одобрените проекти и екзекутивната документация се съхраняват безсрочно в техническата служба на общината.

(3) За обектите на техническата инфраструктура от надобщинско значение оригиналът за разрешението за строеж се съхранява от органа, който го е издал, а екзекутивната документация се съхранява в съответните регионални служби за поддръжка.

Чл.230а. (нов,ДВ,бр.140 от 1998 г.)

(1) Разрешението за строеж или отказът за издаването му подлежи на обжалване в 14-дневен срок пред органа по чл. 154а от закона.

(2) Право да обжалват разрешението за строеж или отказа за издаването му имат собствениците и лицата с ограничени вещни права в парцела (имота), за който се предвижда застрояването.

Чл.231. (изм. и доп., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.)

(1) Въз основа на издаденото разрешение за строеж длъжностното техническо лице от техническата служба на общината трасира на място строителната линия и нивото на строежа и съставя протокол за строителна линия и ниво с означение на регулационните и нивелетните репери. Препис от протокола се предава на инвеститора.

(2) Протоколът за строителна линия и ниво се съхранява безсрочно в архива на техническата служба на общината, която го е издала.

(3) (доп.,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Определянето на строителната линия и ниво и издаването на протокол за строителна линия и ниво се извършват в 7-дневен срок след депозиране на заявление от инвеститора, придружено от декларация за осигуряване на техническото ръководство, подписана от правоспособен технически ръководител.

(4) Предприемачът, съответно строителят, е задължен да поиска от техническата служба на общината проверка за спазване на строителната линия, "ниво цокъл" и "ниво корниз", преди да продължи изпълнението на последващите ги строителни и монтажни работи. Техническата служба на общината извършва проверката в 3-дневен срок от уведомяването и отразява резултата от проверката в протокола за строителна линия и ниво. Когато след изтичане на 3-дневния срок проверката не е извършена, строителството може да продължи, без да се налагат санкции за това.

(5) За обектите от техническата инфраструктура от подобщинско значение опорният полигон, осовите полигонови точки, върхове на криви и репери се определят от проектанта на обекта, който съставя протокол с отразени в него координати и коти. Копие от този протокол се предава на инвеститора за безсрочно съхранение.

Чл.231а. (нов, ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г.; отм., бр. 140 от 1998 г.)

Чл.231б. (нов, ДВ,бр.2 от 1996 г.; изм.,бр.140 от 1998 г.)

(1) Когато одобрените архитектурни и други проекти, по които е изградена сградата, са загубени от собственика, те се възстановяват с проект - заснемане на извършения строеж. Той се одобрява от органа, компетентен да одобри проекта за изграждането на сградата, след представяне на разрешението за строеж или на безспорни доказателства, че такова разрешение е било налице.

(2) След одобряване на проектите се издава акт за узаконяване, като предварително се заплащат таксите, предвидени за узаконяване на строежите.

2. Разрешаване на строежи на държавата, кооперации и обществени организации

Чл.232. (отм., ДВ,бр.2 от 1996 г.)

3. Разрешаване на строежи на жилищностроителни кооперации и граждани

а) Общи правила

Чл.233. (отм., ДВ,бр.2 от 1996 г.)

Чл.234. (отм., ДВ,бр.2 от 1996 г.)

Чл.235. (1) (доп., ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.)

Техническата служба на общината уведомява заинтересуваните собственици за постъпилния проект, въз основа на който се издава разрешението за строеж. При сгради в етажна собственост се уведомява председателят на управителния съвет (управителят) на етажната собственост.

(2) (изм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Когато проектът е съобразен с кварталнозастроителен и силуетен план, съобщение не се прави.

(3) (доп., ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г.) В седемдневен срок от съобщението заинтересуваните собственици могат да направят писмени възражения по проекта до техническата служба на общината.

(4) (отм.,ДВ,бр.6 от 1998 г.)

Чл.236. (отм., ДВ,бр.2 от 1996 г.)

Чл.237. (отм., ДВ,бр.2 от 1996 г.)

Чл.238. (отм., ДВ,бр.2 от 1996 г.)

Чл.239. (отм., ДВ,бр.2 от 1996 г.)

Чл.240. (отм., ДВ,бр.2 от 1996 г.)

б) Разрешаване на строежи в общи (съсобствени) парцели съгласно с чл.58 от закона

Чл.241. (изм.,ДВ,бр.2 от 1996 г.)

(1) Строежи в съсобствен имот могат да се разрешават по искане на един или повече от съсобствениците без съгласие на останалите въз основа на архитектурен проект за цялостно застрояване, по който всеки от съсобствениците да може да получи отделна сграда, отделен обект в една сграда или други допустими за застрояване обекти, при условие че строежът може да се осъществи на етапи.

(2) Когато в имот по ал.1, който не е застроен, не могат да се построят обекти в сградата за всички собственици, съсобствеността може да бъде прекратена чрез делба. В този случай по реда на чл.288, ал.2 от Гражданския процесуален кодекс парцелът се поставя в дял или се възлага на съделителя, който не притежава друг недвижим имот или чиято нужда е по-голяма.

(3) Проектираният строеж по ал.1 не може да засяга заварени жилищни, вилни или други масивни сгради в имота, които не са изцяло собственост на лицето, което желае да строи. По този ред не могат да се надстрояват или пристрояват заварени в имота сгради, които не са изцяло собственост на заявител, освен при пристрояване, когато останалите съсобственици вече са застроили полагаемата им се част.

(4) Съсобственик по ал.1 и 2 без нотариално заверено съгласие на другите съсобственици не може да застроява или да пристроява строеж върху площ, по-голяма от съответстващата на идеалната му част от имота.

(5) С архитектурния проект по ал.1 се определя за кои съсобственици се предоставят отделните обекти в сградата, както и последователният ред на тяхното изграждане.

Чл.242. (изм., ДВ, бр.2 от 1996 г.) Разрешението за строеж в съсобствен имот (парцел) се издава при условията и по реда на чл.226. То трябва да съдържа и данни за:

1. имената и адресите на останалите съсобственици на имота;

2. вида, застроената площ и височината на съществуващите строежи с означения на имената и адресите на собствениците им;

3. отделните сгради или отделните обекти в една сграда в общия парцел, предназначени за всеки от съсобствениците по архитектурния проект за цялостното застрояване на парцела.

Чл.243. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.)

(1) Техническата служба на общината връчва по реда на Гражданския процесуален кодекс препис от искането за строеж на останалите съсобственици. В 14-дневен срок от съобщението съсобствениците могат да подават писмено възражение по искането за строеж, както и по разпределението на обектите съгласно представения от молителя архитектурен проект.

(2) След изтичане на срока по ал.1 техническата служба дава предписание за архитектурния проект.

Чл.244. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.)

(1) Одобреният архитектурен проект се съобщава на всички съсобственици по реда на Гражданския процесуален кодекс и те могат да го обжалват по реда на чл.138, ал.1 от закона.

(2) С архитектурния проект се определя за кои съсобственици се предназначават отделните обекти, както и последователният ред за тяхното изграждане.

Чл.245. (изм.,ДВ,бр.2 от 1996 г.)

(1) При застрояване на отделни жилища или други обекти в една сграда молителят строи пръв съгласно одобрения проект и издаденото разрешение за строеж. В този случай молителят, както и другите съсобственици при следващите етапи на строежа са длъжни да изградят съответните общи части на сградата и да вземат необходимите мерки за опазването им.

(2) Всеки съсобственик е длъжен да изгради в 2-годишен срок определения за него обект в груб строеж с всички конструктивни, изолационни и други части, необходими за осъществяване на следващия етап на строителство на сградата. Този срок започва да тече за молителя от деня, в който е могъл да получи разрешението за строеж, а за следващите съсобственици - от деня на завършване на съответната предходна част от сградата.

(3) Когато задълженията по ал.2 не се изпълняват, неизправните съсобственици по решение на съда по местонахождението на имота се заместват от следващите съсобственици съгласно разпределението по плана. Редът на заместването може да се определи и със съгласието на останалите съсобственици, изразено в нотариално заверено заявление до общината. За строителните работи, които са извършили до деня на заместването им, неизправните съсобственици се обезщетяват от лицата, които са ги заместили.

(4) След построяване на жилищата или другите обекти в сградата разходите по изграждане на общите части и другите общи разходи се разпределят между съсобствениците съразмерно на дяловете им от общите части на сградата. Споровете по тези въпроси се решават от съда.

(5) За вредите, които произлизат от преместване, повреждане или събаряне на второстепенни, стопански и временни постройки, съоръжения и други обекти във връзка със застрояване на общия парцел, правоимащите се обезщетяват от останалите съсобственици. Когато между заинтересуваните не се постигне съгласие относно обезщетението, спорът се решава от съда. Съгласието на заинтересуваните относно обезщетението се изразява в заявление до общината с нотариално заверени подписи.

4. Разрешаване на строежи в неурегулирани населени места и в неурегулирани части от населени места

Чл.246. (1) Исканията за строежи, които при условията на Закона за териториално и селищно устройство, този правилник и строителните правила, норми и нормативи се разрешават в неурегулирани населени места или в още неурегулирани части от населените места, се придружават вместо от скица-копие от регулационния план, от копие от кадастралния план, а ако такъв план няма - от ситуационна скица, съставена от проектанта, с обseg, достатъчен, за да се прецени дали проектираният строеж е включен правилно в околната среда. Копието от кадастралния план, съответно от ситуационната скица, трябва да съдържа и данни за наличните сгради и съоръжения в съседните имоти, както и необходимите коти и хоризонтали.

(2) Оградите се строят по съществуващите имотни граници, без за тях да се дава линия.

(3) За строежите по предходните алинеи се прилагат и останалите разпоредби на този правилник и другите действащи разпоредби по проектирането и строителството, като под "парцели" се разбират неурегулирани имоти, под "уличнорегулационни линии" - уличните линии, а под "дворищнорегулационни линии и граници" - имотните граници.

Глава седма ОТЧУЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

Раздел I
Отчуждения и обезщетения за мероприятия на общините и държавата
(загл.изм.,ДВ,бр.2 от 1996 г.)

1. Условия за отчуждаване

Чл.247. (1) (изм.,ДВ,бр.2 от 1996 г.) Недвижими имоти на юридическите и физическите лица могат да бъдат отчуждавани за мероприятията, посочени в чл.63 от закона.

(2) (изм.,ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Отчуждения по чл.63, ал.1 от закона се правят, както следва: по т.2 и 3 - съобразно със застроителен и регулационен, съответно кварталнозастроителен и силуетен план; по т.4-6 - съобразно с кварталнозастроителен и силуетен план, а при нужда - и със съответни архитектурни и конструктивни проекти; по т.7-9 - съобразно със застроителни планове и решения, а при нужда - и с идейни проекти за обектите, съгласувани с органите на общините, съответно с органите на Министерството на регионалното развитие и благоустройството; по т.10 - съобразно със застроителен и регулационен план.

(3) (нова, ДВ,бр.48 от 1985 г.) При отчуждаване на недвижими имоти съгласно чл.63, ал.1, т.7-9 от закона строителните планове и решения, съответно проектите, се придружават от парцелен план за недвижимите имоти, включени в обсега на предвиденото мероприятие.

Чл.248. (изм., ДВ,бр.24 от 1975 г., бр.37 от 1978 г.)

(1) В терени, отчуждавани за индивидуално комплексно жилищно строителство (чл.23, бб, ал.2 и чл.125 от закона) може да се отстъпва по законния ред право на строеж и на жилищностроителни кооперации с оглед да се създават условия за комплексно изграждане на групи от сгради, свързани в архитектурни ансамбли.

(2) Жилищностроителната кооперация извършва строежа по стопански начин.

(3) В случая по ал.1 собствениците на отчуждаваните имоти се обезщетяват по общите правила.

Чл.249. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) По смисъла на чл.72 от закона недовършени са сградите или съответните им части, които не са годни за използване. Състоянието на сградата се установява с акт, съставен от органите на общината.

Чл.250. (1) Размерът на припадащите се идеални части от мястото и от общите части на заварената сграда при отчуждения за мероприятия по чл.70, ал.1, т.2 и чл.71 и 72 от закона се определя от органа по чл.95 от закона в зависимост от съотношението между стойността на помещенията в заварената сграда и стойността на новите обекти, които ще се изградят, по оценка съгласно наредбата по чл.78 от закона.

(2) Размерът на припадащите се идеални части от мястото и от заварените в него подобрения при отчуждения за мероприятия по чл.70, ал.1, т.1 от закона се определя от органа по чл.95 от закона в зависимост от съотношението между стойността на проектираните магазини, заведения, помещения и съоръжения и стойността на останалите проектирани обекти в сградата по уеднакви стойностни показатели.

Чл.250а. (нов, ДВ,бр.48 от 1985 г.) При откриване производство за отчуждаване на имоти в терени за обществено жилищно строителство органът по чл.95 от закона със заповед одобрява цялостен етапен план за отчуждаване на имотите и изграждане на комплексите.

2. Общи правила за обезщетяване

Чл.251. (1) (изм.,ДВ,бр.2 от 1996 г.) Съгласно чл.75, ал.1 от закона собствениците на недвижими имоти, отчуждени за мероприятия на общините и държавата, се

обезщетяват със:

1. отстъпване на недвижим имот (жилищен или друг недвижим имот, право на строеж върху държавен парцел);

2. плащане в брой на парично обезщетение.

(2) (нова, ДВ,бр.37 от 1978 г.) В случаите на чл.83, ал.4 от закона броят на жилищата, отстъпени като обезщетение на собственици, чиито имоти се отчуждават от обществени мероприятия, не може да надминава 10% от броя на всички жилища в сградата.

Чл.251а. (нов, ДВ,бр.24 от 1975 г.)

(1) Собственикът, съответно съсобственикът на отчуждения имот, се обезщетява по негово искане с отстъпване на отделно жилище или с допълнителна жилищна площ и за нуждите на пълнолетните и на встъпилите в брак непълнолетни деца, когато живеят в имота. Счита се, че децата живеят и в случаите по чл.9 от Закона за наемните отношения. Когато децата не живеят в имота, но са в остра жилищна нужда, отделно жилище или допълнителна жилищна площ се предоставя за встъпилите в брак деца, а за невстъпилите в брак - по преценка на органа по чл.95 от закона.

(2) Остра жилищна нужда е налице, когато детето не е настанено в държавно жилище и няма жилищна площ при родителите си или при родителите на неговия съпруг.

(3) (доп., ДВ,бр.37 от 1978 г.) При условията на ал.1 за нуждите на децата си собственикът може да получи едно жилище или общо с жилището, което му се полага по чл.81, ал.1 от закона - до две жилища. При същите условия съсобственикът може да получи за нуждите на децата си само едно жилище, а общо всички съсобственици, за тях или за тях и децата им - до три жилища. На собствениците, съответно на съсобствениците, които имат пълнолетни или встъпили в брак непълнолетни деца, за които не се предоставят отделни жилища, се отстъпва в обезщетение жилище с една стая в повече, ако децата подпишат декларация, че са съгласни в продължение на 5 години от придобиване на жилището от техните родители да не бъдат включвани в списъка на нуждаещите се граждани.

(4) (изм., ДВ,бр.37 от 1978 г.) Когато притежаваната идеална част от отчуждения имот по размер или по стойност е над размера и стойността, посочени в чл.254, съсобственикът има право да бъде обезщетен с отстъпване на недвижим имот по правилата на закона.

(5) Съсобствениците на отчужден незастроен имот се обезщетяват при условията на чл.81, ал.3 от закона общо с едно жилище в отделна собственост на някои от тях или в съсобственост на всички съсобственици или на част от тях, въз основа на представена нотариално заверена декларация от всички съсобственици.

(6) (изм., ДВ,бр.37 от 1978 г.) Когато съсобственици на отчуждаван имот, взети поотделно, притежават идеална част от имота с размер и стойност под посочените в чл.254, като обезщетение се отстъпва недвижим имот в обща собственост на всички съсобственици или само на тези от тях, които, взети заедно, притежават значителна по размер или стойност идеална част от отчуждения имот. Предоставените по този ред жилища не могат да бъдат по-големи от тристайни.

Чл.251б. (нов, ДВ,бр.48 от 1985 г.) При отчуждаване на недвижими имоти в столицата, окръжните градове и други населени места, определени от Министерския съвет, собствениците се обезщетяват по правилата, посочени в Указ No 2684 на Държавния съвет от 1983 г. (обн., ДВ, бр.71 от 1983 г.; изм.,бр.45 от 1984 г.).

Чл.252. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) За строежи, направени незаконно до 14.XI.1958 г. в урегулирани и неурегулирани имоти, включително върху държавна земя, при отчуждаването им за мероприятия на общините и държавата, правоимащите се обезщетяват по общите правила. Това не се отнася за незаконно направени

второстепенни и временни постройки.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) За строежи, направени незаконно от 15.XI.1958 г. до 31.XII.1965 г. в урегулирани и неурегулирани имоти, включително върху държавна земя, за задоволяване на остра жилищна нужда, при отчуждаването им за мероприятия на общините и държавата, правоимащите се обезщетяват по общите правила.

(3) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) За всички други строежи, направени незаконно от 14.XI.1958 г. до 31.XII.1965 г., както и за каквито и да е строежи, направени незаконно след 31.XII.1965 г., при отчуждаването им за мероприятия на общините и държавата, не се дължи обезщетение. Собствениците са длъжни да съборят такива строежи за своя сметка в срок, определен от техническата служба на общината, и да приберат материалите, освен ако съгласно съответно действащите законни разпоредби те подлежат на отнемане в полза на държавата.

(4) Алинеи 1 и 2 се прилагат и за заварени случаи, освен ако до 1.VI.1973 г. собствениците са обезщетени за имота съгласно действащите разпоредби.

Чл.253. (изм., ДВ,бр.24 от 1975 г., бр.87 от 1076 г., бр.37 от 1978 г.)

(1) В случаите по чл.81 от закона собствениците (съсобствениците) на отчуждаваните имоти се обезщетяват с отстъпване на жилище при спазване на нормите за жилищно задоволяване, както следва:

1. на граждани без семейства се отстъпва едностайно жилище;

2. (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г.) на двучленно семейство - двустайно жилище;

3. (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г.) на тричленно и четиричленно семейство - тристайно жилище;

4. (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г.) на семейство с пет и повече членове - по една стая в повече за следващите един или двама членове от семейството.

(2) Броят на стаите се определя, като се държи сметка и за дете, което предстои да се роди.

(3) За задоволяване на предстоящи или специфични нужди може да се предоставя жилище с една стая в повече:

1. (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г.) на граждани без семейства до 50-годишна възраст и на двучленно семейство при възраст на съпрузите до 50 години;

2. на хабилитирани научни работници и членове на творчески и научно-технически съюзи и на лица, завършили висше художествено образование, които не притежават ателие и упражняват научна или творческа дейност.

(4) По мотивирана преценка на органа по чл.95 от закона в жилището, отстъпвано като обезщетение, може да се предостави една стая в повече за нуждите на родителите на собственика (съсобственика) и на родителите на неговия съпруг, когато живеят в едно домакинство и не притежават жилищен имот независимо от местожителството им.

(5) (изм., ДВ,бр.6 от 1998 г.) Предоставя се жилище с една стая в повече, когато член от семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването, или когато собственикът или член от семейството му се нуждае от помощта на друго лице.

(6) (нова, ДВ,бр.48 от 1985 г.) При отчуждаване на недвижим имот, обременен с вещно право на ползуване, придобит от собственика по договор за издръжка и гледане, ако по нормите на чл.253 на собственика се полага жилище с по-малък брой стаи, отколкото техния брой в отчужденото, се вземат пред вид нуждите и на ползувателя, съответно на продавача по договора за издръжка и гледане, и на членовете на неговото семейство, ако те живеят в отчужден имот от сключването на договора.

(7) (пред. ал.6, ДВ,бр.48 от 1985 г.) Когато в сградата няма тристайни и четиристайни жилища, като обезщетение се отстъпват съседни по-малки жилища, които по проекта и при строителството се обединяват, за да се получат жилища с полагащия се брой стаи.

(8) (пред. ал.7, ДВ,бр.48 от 1985 г.) За стаи в жилището се смятат помещенията с пряко осветление, предназначени за: спане (спални), дневно пребиваване (холове) и за работа (кабинети). Не се смятат за стаи: кухни и кухненски боксове и трапезарии (когато в кухнята няма място за хранене), вестибюли, ниши за спане без пряко осветление, както и обслужващи помещения - бани, клозети, антрета, килери, складови и други помещения.

Чл.254. (изм., ДВ,бр.24 от 1975 г., бр.37 от 1978 г., бр.7 от 1980 г.) В случая по чл.81, ал.5 от закона незначителна по размер идеална част от отчуждения имот е тази под 1/3 от имота, а незначителна по стойност идеална част от отчуждения имот е тази с оценка, по-малка от 2400 лв.

Чл.255. (1) (изм., ДВ,бр.24 от 1975 г.) Исканията по чл.80, ал.2 от закона и по чл.251а от правилника се правят до издаване на заповедта за отчуждаване на имота по чл.98 от закона.

(2) (нова, ДВ, бр.24 от 1975 г.) Исканията по чл.102 от закона се правят:

1. при обезщетяване с отстъпване на жилище или друг обект в построена от по-рано сграда до издаване на заповедта за отчуждаване на имота по чл.98, ал.1, т.3 от закона;

2. при обезщетяване с отстъпване на жилище или друг обект в новопостроена или новострояща се сграда до издаване на допълнителна заповед по чл.100, ал.1 от закона.

(3) (пред. ал.2, ДВ,бр.24 от 1975 г.; изм.,бр.2 от 1996 г.) Исканията по предходната алинея се правят с нотариално заверено заявление до предприятието-инвеститор при общината.

(4) (пред. ал.3, ДВ,бр.24 от 1975 г.) Жилищностроителните заеми се отпускат и сумата на дължимото обезщетение или съответната му част се превежда на блокиран влог на името на гражданите, които получават имота.

(5) (нова,ДВ,бр.48 от 1985 г.) Собственик, който е прехвърлил правата си съгласно чл.102 от закона, е длъжен да освободи заеманото държавно (ведомствено) жилище веднага, след като обектът е приет (въведен в действие) по установения ред.

Чл.256. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) При задължително обезщетяване с отстъпване на жилище съгласно чл.85 от закона, ако собственикът откаже да получи жилищностроителен заем, сумата на заема по искане на кмета на общината се предава на общината. На съответната община се превежда и сумата по дължимото парично обезщетение. Сумата на заема се изразходва под контрола на Държавната спестовна каса. Собственикът се задължава с изразходваните суми по заема, като за обезпечаване на вземането се учредява законна ипотека върху отстъпеното жилище.

Чл.257. (1) Собственик, който се обезщетява с отстъпване на жилище в новопостроена или новострояща се сграда, има право да го избере по етаж, разположение, изложение и др. въз основа на одобрения архитектурен проект. При евентуално изменение на проекта до започване на строителството собственикът има право на нов избор. При новия избор не могат да се засягат права на собственици, които не участвуват в него, освен когато общият обем на сградата се намалява.

(2) (доп., ДВ,бр.24 от 1975 г.) В случай че право на избор имат повече лица, имотите на които се отчуждават за жилищно строителство или за обществени мероприятия по чл.83 от закона, те се подреждат общо според стойността на имотите им, а при еднаква стойност на имотите - според числения състав на семействата им. Когато срещу един отчужден имот са отстъпени като обезщетение повече от едно жилище, подреждането става според размера на сумата, прехвърлена от паричното обезщетение за всяко жилище.

(3) Когато недвижимият имот се отчуждава за комплексно жилищно строителство, собственикът се обезщетява с жилище в тази новопостроена или новострояща се сграда, която засяга непосредствено неговото жилище, а при отчуждаване на

незастроен имот - в сградата, която засяга по-голямата част от имота му. Когато строителството не засяга непосредствено имота на собственика, той се обезщетява с жилище в тази новопостроена или новострояща се сграда, която е най-близко до имота му.

(4) Собственици, които с тяхно съгласие се обезщетяват с отстъпване на жилища в други новопостроени или новостроящи се сгради, се подкрепят съгласно правилата на ал.1 и 2, но след собствениците, които се обезщетяват с отстъпване на жилища в надлежната сграда.

(5) (нова, ДВ,бр.48 от 1985 г.) При избор на жилище по предходните алинеи гражданите следва да бъдат запознавани и с подробния градоустройствен план за района около жилищната сграда.

Чл.257а. (нов, ДВ,бр.48 от 1985 г.) В заповедта по чл.98 от закона, когато отстъпеният като обезщетение обект се намира в построена по-рано сграда или друг наличен обект, както и в допълнителната заповед по чл.100 от закона се посочват:

1. видът и местонахождението на обекта (населено място, местност, квартал, парцел, номер на жилищния блок, вход, етаж и граници), общата характеристика на жилището според броя на стаите, принадлежащите към обекта тавански, избени и други обслужващи помещения;

2. застроената площ на обекта и на обслужващите помещения;

3. размерът на идеалните части от общите части на сградата и цената на правото на строеж върху земята;

4. цената на обекта;

5. разликата в заплащането, от която правоимащият евентуално се освобождава съгласно чл.90 от закона.

Чл.258. (1) (изм., ДВ,бр.24 от 1975 г., бр.37 от 1978 г., бр.7 от 1980 г.) Собствениците на отчужден имот заплащат жилището, отстъпено като обезщетение по цената, определена съгласно чл.89 от закона с влязла в сила заповед по чл.100 от закона.

(2) (изм., ДВ,бр.24 от 1975 г.; отгм.,пред. ал.3, изм., ДВ, бр.37 от 1978 г.; отгм.,бр.7 от 1980 г.)

Чл.259. (1) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г.) При обезщетяване с отстъпване на недвижим имот разликата между стойността на двата имота в полза на собственика се плаща в брой. Разликата между стойността на двата имота в полза на инвеститора трябва да бъде доплатена (включително със средства от жилищностроителен заем) в срок до три месеца от откриване финансирането на обекта, а от жилищностроителни кооперации - до откриването му. Ако това не бъде направено, правоимащият се обезщетява с отстъпване на имот с по-малка стойност или в брой със заповед на органа по чл.95 от закона.

(2) (зал., ДВ,бр.48 от 1985 г.)

Чл.260. (изм., ДВ,бр.7 от 1980 г.) Разходите по пренасяне покъщнината на обезщетения с жилище до обратното жилище и до жилището, отстъпено като обезщетение, са за сметка на инвеститора.

Чл.261. (изм.,ДВ,бр.2 от 1996 г.) При жилищно строителство на юридически лица (без жилищностроителни кооперации) стойността на заетите държавни имоти се заплаща в брой или срещу тях държавата получава жилища или други обекти в сградата, която ще се построи, по решение на общината. Обектите за държавата се оценяват при прилагане и на чл.89 от закона.

3. Особени правила за обезщетяване при отчуждение за улици, булеварди и площи съгласно чл.93 от закона

Чл.262. (1) При прилагане на първоначален застроителен и регулационен план на последващи планове, когато предходният план не е приложен, всеки собственик отстъпва безвъзмездно мястото до 6 метра пред лицето на парцела, отреден по плана за неговия имот.

(2) Съобразно ширината на улицата всеки собственик заплаща мястото до 6 метра пред лицето на парцела, отреден по плана за неговия имот, ако то е собственост на друго. В производството по оценяване на местата участвуват като страна и собствениците, за сметка на които е отчуждението.

(3) Отчужденията за прокарване на задънени улици са за сметка на собствениците, имотите на които имат лица само по тези улици, съобразно с данъчната оценка на имотите без сградите и другите подобрения в тях.

(4) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Отчужденията на сгради, постройки, съоръжения, трайни насаждения и други подобрения в местата по ал.1 - 3 са за сметка на общината.

(5) При прокарване на задънени или други улици по искане на заинтересувани собственици необходимите отчуждения са изцяло за тяхна сметка независимо от това, дали предходният план е приложен.

4. Ред за отчуждаване и заемане на недвижими имоти за мероприятията общините и държавата (загл.изм.,ДВ,бр.2 от 1996 г.)

Чл.263. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Недвижимите имоти на юридически и физически лица се отчуждават за предвидените мероприятия на юридически лица и собствениците се обезщетяват своевременно с оглед имотите да бъдат заети съобразно със срока за започване на строителството.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) При предсрочно отчуждаване на недвижими имоти правоимащите се обезщетяват с отстъпване на недвижим имот или в брой. Правоимащите се обезщетяват в брой със средства по бюджета на инвеститора или на общината, както и със средства от управителния фонд.

(3) (доп., ДВ,бр.24 от 1975 г., бр.48 от 1985 г.) Когато части от един недвижим имот са предназначени за мероприятия на различни инвеститори или за различни мероприятия на един инвеститор, при осъществяване на едно от тези мероприятия се отчуждават предсрочно и останалите части от имота, освен ако собственикът с нотариално заверена молба заяви, че не желае да се прави такова отчуждаване. Неспазването на това изискване е основание за отмяна на заповедта за отчуждаване по реда на чл.138 и чл.139, т.1 от закона.

Чл.264. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Производството по отчуждаването на недвижими имоти за мероприятията на юридически лица се открива при наличност на условията на чл.97, ал.1 от закона. За откриване на производството собствениците се уведомяват по реда на Гражданския процесуален кодекс. В 14-дневен срок от съобщението те са длъжни да представят необходимите сведения за собствеността на имотите и за своето семейно, жилищно и материално положение, както и други данни, които имат значение за начина на обезщетяването им. Собствениците могат да възразяват против предложението за отчуждаване на имота. Независимо от това те трябва да посочат начина, по който желаят да бъдат обезщетени - с отстъпване на недвижим имот - наличен или в новопостроена или новострояща се сграда (жилища или други обекти, брой, вид, размер и др.), или с плащане в брой на парично обезщетение. Приема се, че искането на собственика да бъде обезщетен с отстъпване на недвижим имот включва и искане за прилагане на чл.90 от закона.

(2) Ако собственикът не изпълни разпоредбите на предходната алинея, необходимите

сведения се събират служебно, а начинът на обезщетяване може да бъде определен съобразно със законните условия от органа по чл.95 от закона.

Чл.265. (1) По предложението за отчуждаване на имотите и по възраженията и исканията на собствениците се правят проучвания от комисия в състав:

1. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) за София: председател - член на общинския съвет на Столичната община или съветник, представител на дирекция "Архитектура и градоустройство", ръководителя на правния отдел или негов заместник и ръководителя на финансовия отдел или негов заместник. Кметът на Столичната община може да възлага проучванията да се извършват и от комисия при общината в състав:

председател - член на общинския съвет, и членове: ръководителя от отдел "Архитектура и благоустройство", юрисконсулт и ръководителят на финансовия отдел при общината;

2. (изм., ДВ,бр.24 от 1975 г., бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) за останалите населени места: председател - член на общинския съвет, и членове - ръководителите на техническата и финансова служба или техните заместници и юрисконсулт;

3. (зал.,ДВ,бр.48 от 1985 г.)

(2) В комисията могат да участвуват и други специалисти.

(3) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Комисията в един или повече състави се назначава от кмета на общината.

(4) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) В градовете, където е създадено стопанско предприятие-инвеститор по изграждане на населените места, кметът на общината може да възлага проучванията да се правят от комисия в състав: председател - член на общинския съвет или съветник - за София, и член на общинския съвет - за другите градове, и членове: специалист (инженер или архитект) при предприятието, юрисконсулта на общината или негов заместник, юрисконсулта на предприятието и началника на финансово-счетоводната служба при предприятието или негов заместник. В комисията могат да участвуват и други специалисти. Комисията в един или повече състави се назначава от кмета на общината.

Чл.266. (1) Комисията, ако намери, че предложението е основателно, оценява имотите и прави мотивирано предложение за:

1. начина, по който правоимащите да бъдат обезщетени (в брой или с отстъпване на недвижим имот);

2. конкретния имот, който да бъде отстъпен като обезщетение (вид, местонахождение, размер, застроена площ, кубатура и др.) и за неговата оценка в случай, че се отнася за обект в построена сграда или друг наличен обект;

3. вида, общата характеристика и броя на жилищата и други обекти, които трябва да бъдат отстъпени като обезщетение в новопостроена или новострояща се сграда;

4. прилагането на чл.90 от закона.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Когато собственикът съобразно с правата, които има по закона, се обезщетява с отстъпване на жилище или с друг обект в построена от по-рано сграда или с друг наличен обект, техническата служба на общината го поканва в 14-дневен срок да избере обекта, който да му бъде отстъпен като обезщетение.

Чл.267. (1) При определяне на обезщетения за отделни части от сгради, постройки, съоръжения и други подобрения се вземат пред вид и необходимите разходи за приспособяване на останалата част от тях за основното им предназначение или за загубите, които произтичат за собственика, ако такова приспособяване не е възможно.

(2) Заинтересуваните най-късно в производството по обжалване на оценката могат да заявят, че задържат материалите от сградите, постройките, съоръженията и другите подобрения в местата. В този случай подобренията се оценяват без материалите.

Чл.268. (1) За резултатите от проучванията комисията съставя протокол с мотивирано

предложение.

(2) Въз основа на предложението на комисията органът по чл.95 издава заповед за отчуждаване на недвижимия имот или с мотивирана резолюция оставя искането за отчуждаване на имота без уважение.

Чл.269. (1) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) Когато правоимащите се обезщетяват с отстъпване на жилище или други обекти в новопостроена или новострояща се сграда, органът по чл.95 от закона утвърждава списък за последователния ред, по който правоимащите да избират жилищата и други обекти съобразно с правилата по чл.257. Списъкът се съобщава на заинтересуваните по реда на чл.194, ал.1 от закона, които могат да го обжалват в 14-дневен срок пред окръжния съд. Решението на общинския съвет е окончателно.

(2) Правоимащите се поканват по реда на Гражданския процесуален кодекс да изберат в едномесечен срок по последователния ред, установен със списъка, жилищата и другите обекти.

(3) След като правоимащите упражнят правото на избор, органът по чл.95 от закона по предложение на комисията по чл.265 издава допълнителна заповед за конкретните обекти, които се отстъпват като обезщетение, за оценката им и за приложението на чл.89, ал.1 и чл.90 от закона.

(4) Ако правоимащите не изберат жилищата и други обекти в едномесечния срок от съобщението по ал.2, обектите се определят съобразно с правилата на закона и този правилник от органа по чл.95 от закона. В случая се прилага съответно и чл.259, ал.1 от този правилник.

Чл.270. (1) Ако в тригодишен срок от влизане в сила на заповедта за отчуждаване на имота правоимащият не бъде обезщетен, той може да поиска заповедта да бъде отменена изцяло или да се направи нова оценка.

(2) Ако в същия срок правоимащият е обезщетен само частично, той може да поиска да се направи нова оценка. Когато новата оценка е по-висока, правоимащият се обезщетява по нея само за остатъка от вземането си. Когато новата оценка е по-ниска, той се обезщетява по нея само за остатъка от вземането си, като надплатените суми не се връщат.

(3) Правоимащият може да откаже да приеме плащане, направено след изтичане на тригодишния срок от влизане на заповедта в сила. В такъв случай той е длъжен в тримесечен срок от съобщението по реда на Гражданския процесуален кодекс за внасяне на сумата да поиска да се направи нова оценка или да поиска заповедта да се отмени изцяло. Ако това не бъде извършено в посочения срок, плащането остава в сила.

(4) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Молбата за нова оценка се подава до общината. Службата връчва препис от искането на другата страна, която в 7-дневен срок може да направи писмени възражения по него. Оценката се извършва от комисията по чл.265. Решението на комисията се съобщава по реда на Гражданския процесуален кодекс на страните, които могат да го обжалват съгласно чл.138, ал.2, т.2 и чл.145 и следващите от закона.

(5) (нова, ДВ,бр.37 от 1978 г.) По искане на собственика или инвеститора органът по чл.95 от закона отменя заповедта за отчуждаването и обезщетяването, когато общественото мероприятие, за което е извършено отчуждаването, отпадане от плана на инвеститора или имотът бъде предназначен със застроителен и регулационен план за други мероприятия.

(6) (нова, ДВ,бр.37 от 1978 г.) По искане на собственик или инвеститор органът по чл.95 от закона отменя заповедта по чл.100 от закона, когато имотът, върху който ще се изгради жилищният блок за обезщетяване, бъде предвиден за други мероприятия по застроителния и регулационния план.

(7) (нова, ДВ,бр.37 от 1978 г.) Исканията по предходните алинеи се правят до

предаване на правоимащия отстъпления му в обезщетение имот. Счита се, че предаването е станало и когато сградата е предадена от строителя на инвеститора за въвеждането ѝ в експлоатация.

Чл.271. (1) По изключение, когато особено важни държавни и обществени интереси налагат строителството да започне незабавно, недвижимият имот може да бъде зает при условията и по реда, посочени в чл.106 от закона.

(2) При обезщетяване в брой инвеститорът е длъжен да заплати на правоимащия евентуалната разлика в повече най-късно в едномесечен срок от влизане на оценката в сила.

(3) При обезщетяване с отстъпване на недвижим имот органът по чл.95 от закона е длъжен:

1. най-късно в тримесечен срок от влизане на оценката в сила да издаде заповед за конкретния имот, който се отстъпва като обезщетение, за неговата оценка и за приложението на чл.90 от закона, когато се отнася за обезщетяване с отстъпване на жилище или с друг обект в построена от по-рано сграда или друг наличен обект;

2. най-късно в 12-месечен срок от влизане на оценката в сила да издаде заповед за конкретния имот, който се отстъпва като обезщетение, за неговата оценка и за приложението на чл.89, ал.1 и чл.90 от закона, когато се отнася за обезщетение с отстъпване на жилище или друг обект в новопостроена или новострояща се сграда.

(4) Заповедта по предходната алинея се съобщава по реда на Гражданския процесуален кодекс на заинтересуваните, които могат да я обжалват в 14-дневен срок от съобщението пред надлежния окръжен съд съгласно чл.139, т.4, чл.140 и чл.145 и следващите от закона. Правоимащият трябва да бъде обезщетен напълно по правилата на закона и този правилник в едномесечен срок от влизане на заповедта в сила.

Чл.272. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Обезщетенията в брой, дължими за отчуждаване на недвижими имоти за мероприятия на общините и държавата по закона, се плащат чрез или по нареждане на съответните служби при общината.

Чл.273. (1) Дължимото парично обезщетение се внася в Държавната спестовна каса на разположение на правоимащите и когато:

1. правото да се получи обезщетение не е установено със съответни документи;

2. правоимащият не се е явил да получи обезщетението в 14-дневен срок от съобщението;

3. съществува спор между няколко лица за правото върху дължимата сума; Държавната спестовна каса изплаща сумата на лицето, което установи правата си по съдебен ред;

4. правоимащите са в неизвестност.

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

Чл.274. (изм.,ДВ,бр.2 от 1996 г.) Недвижими имоти на юридически лица, предназначени за мероприятия на други юридически лица по закона и този правилник, се предават при условията и по реда, посочени в действащите особени разпоредби.

5. Временно запазване на жилищни сгради, които са отчуждени и подлежат на премахване

Чл.275. (1) При обществено строителство (жилищно, административно, културно, битово, благоустройствено и друго) могат по изключение да бъдат запазени временно в очертанията на комплекса или в парцела заварени масивни и полумасивни жилищни сгради, които са отчуждени и подлежат на събаряне, при следните условия:

1. да са годни за обитаване;

2. да отстоят от новите сгради в най-близката им част най-малко на 6 метра и да не

влошават санитарно-хигиенните условия на жилищата и помещенията в сградите.

(2) Заварените сгради, които се запазват временно, се определят със застроителния и регулационен план или с кварталнозастроителния и силуетен план. В обяснителната записка към плана се дава пълна характеристика на сградите, както и обосновка за временното им запазване.

(3) (изм., ДВ,бр.37 от 1978 г.) Сградите се запазват за срок, определен от органа по чл.95 от закона, който срок не може да бъде по-дълъг от 10 години.

(4) Сградите, които се запазват временно, се посочват в разрешението за новия строеж.

Чл.276. (1) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Временно запазените сгради се предоставят безвъзмездно за управление и стопанисване на общината, съответно на нейни стопански предприятия, като оборотен жилищен фонд.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Второстепенни постройки, свързани дотогава с ползуването на временно запазените сгради, се премахват от служби или предприятия на общината. При нужда общината свързва временно запазените сгради с водопроводната и канализационната мрежа на населеното място или със септична яма.

(3) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Сградите след изтичане на срока, за който са запазени, се премахват незабавно от съответните служби или предприятия на общината.

(4) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Чистият остатък от продажбата на годни материали, получени от премахване на сгради и постройки по ал.2 и 3, се внася в "Управителния фонд" при общините, а ако такъв фонд няма - в приход по бюджета на общината, съответно в приход на стопанското предприятие-инвеститор.

Чл.277. (1) Всички други отчуждени сгради и постройки в очертаванията на комплекса или в парцела се премахват преди издаване на разрешението за новия строеж.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) По изключение с разрешение на техническата служба на общината сградите и постройките по предходната алинея могат да бъдат оставени временно до завършване на новите сгради само ако обитателите им са обезщетени с отстъпване на жилище в новостроящата се сграда.

(3) При ведомствено жилищно строителство сградите могат да бъдат оставени временно до завършване на новата сграда, макар да се заемат от наематели, ако ръководителят на ведомството поеме задължение пред органа по чл.95 от закона обитателите да бъдат настанени по законния ред в новата сграда при завършването ѝ.

Чл.278. (1) Комисията по приемането на новата сграда е длъжна да провери дали условията по чл.275, ал.1 и 2 и чл.277 са спазени.

(2) (изм., ДВ,бр.24 от 1975 г., бр.2 от 1996 г.) Комисията определя срок за премахване на оставените временно сгради и постройки по ал.2 и 3 на предходния член не по-късно от 30 дни след утвърждаване на приемателния протокол. Служби или предприятия на общината премахват в определения срок сградите и постройките, като разчистват, подравняват и оформяват терена. В случая се прилага съответно и чл.276, ал.4.

(3) Когато отчуждени сгради и постройки са запазени или оставени временно в очертаванията на комплекса (парцела) в нарушение на този правилник или когато временно оставените сгради и постройки не бъдат премахнати в срока по предходната алинея, новите сгради не се приемат и не се въвеждат в експлоатация до изпълнението на съответните условия.

Раздел II

Отчуждения и обезщетения по дворищнорегулационния план

Чл.279. (1) Ако между заинтересуваните страни не се постигне съгласие по чл.111 от закона, всяка от тях може да поиска да се определи обезщетение за недвижимите имоти, придадени по дворищнорегулационния план.

(2) Всеки от съсобствениците може да поиска да се определи обезщетение заради изравняване на частите в мястото на образувания по регулация общ парцел за малкоетажно застрояване. Обезщетението се определя съобразно със стойността на местата, необходими за изравняване на частите в общия парцел.

(3) (доп., ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г.) Искането за определяне на обезщетение се прави до кмета на общината, съответно до кмета на населеното място.

(4) Ако имотът се отнема от общ парцел или се придава към общ парцел, обезщетението се определя по искане на всеки от съсобствениците, като в образуваното производство участвуват и останалите съсобственици.

Чл.280. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Не се дължи обезщетение за незаконно направени строежи в недвижими имоти, които по дворищнорегулационния план се придават към парцели на други юридически и физически лица. Собствениците са длъжни да съборят такива строежи за своя сметка в срок, определен от техническата служба на общината. Материалите се предават на собственика, освен ако съгласно съответно действащите разпоредби подлежат на отнемане в полза на държавата.

Чл.281. (1) Оценката се извършва от комисията по чл.265, ал.1 и 2. За свикване на комисията се съобщава на страните най-малко 7 дни по-рано.

(2) Сградите, постройките, съоръженията и другите подобрения в местата се оценяват със и без материалите, като заинтересуваните могат да заявят, че задържат материалите, най-късно в производството по обжалване на оценката. Не се допуска обаче да се задържат материали от сгради, постройки и други подобрения в придадените места, които са годни за използване. При определяне на обезщетение за отделни части от сгради, постройки, съоръжения и други подобрения се прилага съответно и чл.267, ал.1.

(3) Решението на комисията се съобщава по реда на Гражданския процесуален кодекс на страните, които могат да го обжалват съгласно чл.138, ал.2, т.1 и чл.145 и следващите от закона.

Чл.282. (1) (доп., ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г.) Сумата на обезщетението по влязлата в сила оценка се внася в Държавната спестовна каса и се предава веднага на правоимащите по нареждане на техническата служба на общината.

(2) Ако имотът е придаден към общ парцел, всеки от съсобствениците може да внесе цялата дължима сума по влязлата в сила оценка за сметка и на останалите съсобственици.

(3) За обезщетяването на правоимащите се прилагат и чл.104, ал.1 от закона и чл.273 от този правилник.

Чл.283. Ако в тригодишен срок от влизане на оценката в сила правоимащият не бъде обезщетен, заинтересуваната страна може да поиска да се направи нова оценка. В случая се прилага съответно чл.270, ал.2.

Чл.284. (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) Молбата за снабдяване с изпълнителен лист съгласно чл.113, ал.1 от закона се подава чрез техническата служба на общината. Службата издава писмо, в което удостоверява, че са налице условията за издаване на изпълнителен лист и препраща в 7-дневен срок молбата по принадлежност с необходимите документи.

Раздел III

Обезщетения при други мероприятия

Чл.285. (1) (изм.,ДВ,бр.2 от 1996 г.) В случаите, предвидени изрично в закона, този правилник и другите разпоредби по неговото прилагане, обезщетения, дължими във връзка с други мероприятия (извън обезщетенията за отчуждаване на недвижими имоти

за мероприятия на общините и държавата, и по дворищнорегулационния план), както и други оценки се определят при спазване на следващите разпоредби.

(2) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Искането за определяне на обезщетение или оценка се прави до кмета на общината. Оценката се извършва от комисията по чл.265, ал.1 и 2. Ако не е предвидено друго, недвижимите имоти се оценяват съгласно чл.78 от закона.

(3) Решението на комисията се съобщава на страните по реда на Гражданския процесуален кодекс, които могат да го обжалват съгласно чл.138, ал.2, т.3 и чл.145 и следващите от закона.

(4) (доп., ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г.) Сумата от обезщетението по влязлата в сила оценка се внася в Държавната спестовна каса и се предава веднага на правоимащите по нареждане на техническата служба на общината.

(5) (доп., ДВ,бр.48 от 1985 г.; изм.,бр.2 от 1996 г.) Страната, която иска да се ползува от оценката, преди решението на комисията да е влязло в сила, трябва да внесе в Държавната спестовна каса на името на правоимащия сума, равна на определеното обезщетение. Внасянето на сумата произвежда действие по отношение на правоимащия от деня на съобщението по реда на Гражданския процесуален кодекс, направено от техническата служба на общината. Внесената сума се предава веднага на правоимащия по нареждане на техническата служба на общината. В случая се прилага съответно и чл.107, ал.2 от закона. Правоимащите трябва да бъдат обезщетени напълно за евентуалната разлика в едномесечен срок от влизането на оценката в сила.

(6) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Правоимащият се снабдява с изпълнителен лист за своето изискуемо вземане срещу длъжника въз основа на влязлата в сила оценка. Молбата за това се подава чрез техническата служба на общината. Службата дава справка дали са налице условията за издаване на изпълнителен лист и препраща незабавно молбата по принадлежност.

(7) За обезщетяването на правоимащите се прилагат съответно и чл.104, ал.1 от закона и чл.273 от този правилник.

Раздел IV

Реализиране отговорността по чл.119 от закона

(разд. нов, ДВ,бр.48 от 1985 г.)

Чл.285а. (нов, ДВ,бр.48 от 1985 г.)

(1) След влизане в сила на решението на приемателната комисия за приемане (въвеждане в действие) на строежа инвеститорът съобщава на купувача, обезщетения собственик или члена на жилищностроителна кооперация, чиято сграда се изпълнява изцяло чрез възлагане, да се запознае със съдържанието на протокола образец 16 и с направеното окончателно намаление на стойността на изпълненото строителство за неотстранимите недостатъци (ако има такива).

(2) Едновременно с това посочените в предходната алинея лица се уведомяват от инвеститора в срок, не по-малък от седем дни, по реда на Гражданския процесуален кодекс за деня и часа, в който ще им бъде предадено жилището, ателието, гаражът и съответните общи части съгласно чл.119, ал.2 от закона.

(3) Инвеститорът е длъжен да осигури два дни за преглеждане на имота от приобретателя или члена-кооператор, след което се съставя надлежният протокол.

(4) За датата на предаването и съставянето на протокола по чл.119, ал.2 от закона стопанската организация-инвеститор уведомява писмено главния изпълнител и главния проектант по реда, предвиден в ал.2.

(5) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Неотстраними недостатъци по смисъла на ал.3, т.2 и 3 на чл.119 от закона са тези некачествено извършени работи, които са

трудно отстраними или чието отстраняване е технически и икономически нецелесъобразно. Министерството на регионалното развитие и благоустройството - Главната инспекция за държавен технически контрол, утвърждава примерен списък, включващ неотстранимите недостатъци и недостатъците, чието отстраняване не търпи отлагане по чл.119, ал.5 от закона. Намалението на цената за неотстранимите недостатъци съответствува на степента на влошеното качество. Органите за държавен технически контрол дават задължителни указания за окончателното намаление на стойността на извършеното строителство за отделните видове неотстраними недостатъци.

(6) Влезлите в сила решения на държавните приемателни комисии за окончателното намаление на стойността на извършеното строителство за неотстраними недостатъци са задължителни, като инвеститорът е длъжен да коригира цената на отделните имоти.

(7) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) За появилите се скрити недостатъци купувачът, обезщетеният собственик или член-кооператор уведомяват продавача (инвеститора) съгласно чл.119, ал.2 от закона.

Когато съответната стопанска дирекция "Изграждане на селищни системи", а за София - Главната дирекция за изграждане на София, не е инвеститор на обекта на жилищностроителната кооперация, изпълнявана изцяло чрез възлагане, уведомяването се прави от членовете-кооператори до главните изпълнители - строители и проектантите.

Глава осма

АКТОВЕ ЗА ОТЧУЖДЕНИ И ПРИДОБИТИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

1. Актове за отчуждени недвижими имоти и за имоти, отстъпени като обезщетение

Чл.286. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) За недвижими имоти, отчуждени за мероприятия на държавата, кооперации и обществени организации, се съставя акт от кмета на общината или натоварено от него длъжностно лице, след като условията за заемане на имота по закона и по този правилник са изпълнени.

Чл.287. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Нотариални актове за недвижими имоти (местата със сградите, постройките, съоръженията и други подобрения в тях), придадени към парцели на други физически или юридически лица, и за частите в мястото на образуван по регулация общ парцел се издават по писмено искане на кмета на общината или натоварено от него длъжностно лице въз основа на обяснителна бележка и скица. Когато срещу собственика-длъжник е бил издаден изпълнителен лист, искането се придружава и от документ, че дължимата сума е изплатена напълно.

Чл.288. (изм., ДВ,бр.84 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) Договорите по чл.117 и заповедите по чл.98 и 100 от закона след предаване на обекта на правоимащия се регистрират в актовете книги на общината, Министерство на отбраната, Министерството на вътрешните работи и Главното управление на Строителните войски, които се водят и съхраняват съгласно правилата, прилагани от нотариалните служби при районните съдилища. Регистрираните по този начин договори и заповеди легитимират правоимащите като собственици на съответните обекти.

2. Нотариални актове за имоти, придобити съгласно глава шеста от Закона за териториално и селищно устройство

Чл.289. (1) (изм., ДВ,бр.48 от 1985 г., бр.2 от 1996 г.) Нотариусът по писмено искане на кмета на общината, а за София - по искане на кмета на общината или натоварено от него длъжностно лице издава нотариални актове за: жилищни сгради или отделни жилища, вилни сгради и гаражи, които гражданите са построили на основание на

отстъпено им от общината право на строеж върху държавна земя.

(2) Нотариусът снабдява членовете на жилищностроителни кооперации с нотариален акт за жилищата и други обекти в сградата, при условие че:

1. кооперацията е обезщетила напълно собствениците съгласно влязлата в сила заповед на органа по чл.95 от закона;

2. (изм., ДВ, бр.7 от 1980 г., бр.2 от 1996 г.) кооперацията е заплатила на предприятието-инвеститор при общината сумите, които евентуално му дължи за обезщетяване на собствениците, включително сумите, които дължи за отстъпеното право на строеж;

3. има решение за разпределение на жилищата и другите обекти в сградата на кооперацията съгласно действащите разпоредби.

(3) Нотариални актове за жилища и други обекти в надстроени и пристроени части на заварени сгради се издават само след като всички повреди, причинени на имота във връзка с работите, са отстранени напълно.

(4) Изпълнението на условията по чл.2 и 3 се удостоверява от кмета на общината.

(5) Нотариални актове за жилища, за които е ползуван заем от Държавната спестовна каса, се издават с нейно съгласие, като за обезпечаване на вземането по заема върху имота се учредява законна ипотека.

Глава девета

ЗАПЛАЩАНЕ ЦЕНАТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ И СЪЗДАВАНЕ НА ЦЕНТРАЛЕН УПРАВИТЕЛЕН ФОНД

(загл. изм., ДВ, бр.7 от 1980 г.)

Чл.290. (изм., ДВ, бр.7 от 1980 г., бр.2 от 1996 г.) При отчуждаване на недвижими имоти за жилищно строителство сумата на обезщетението се заплаща от държавата със средства от фонд "Жилищно строителство" при общините, както следва:

1. обезщетяване в брой - чрез плащане на собствениците или притежателите на друго вещно право;

2. при обезщетяване с недвижим имот - чрез превеждане на блокиран влог в Държавната спестовна каса на името на собственика или притежателя на друго вещно право, за заплащане стойността на давания като обезщетение недвижим имот.

Чл.291. (изм., ДВ, бр.37 от 1978 г., бр.7 от 1980 г., бр.2 от 1996 г.) Цената на правото на строеж върху държавна земя се внася във фонд "Жилищно строителство" при общините.

Чл.292. (изм., ДВ, бр.7 от 1980 г., бр.2 от 1996 г.) Ведомствата и държавните организации, на които се отстъпва право на оперативно управление върху държавна земя, отредена за жилищно строителство, съответно върху новопостроени жилищни сгради и жилищни и други помещения, внасят сума, равна на цената на правото на строеж, във фонд "Жилищно строителство" при общините. Отделно се заплаща цената на сградата и на отделните жилищни и други помещения.

Чл.293. (изм., ДВ, бр.7 от 1980 г.) Създава се Централизиран управителен фонд при Министерството на финансите за усредняване цените на жилищата, гаражите и ателиетата, построени по реда на чл.117 от закона и от жилищностроителни кооперации чрез възлагане. Сметките на фонда се водят от Държавната спестовна каса.

Чл.294. (изм., ДВ, бр.7 от 1980 г., бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Набирането и изразходването на средствата по фонд "Жилищно строителство" и по Централизирания управителен фонд се определят с наредба, издадена от министъра на финансите и министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Глава десета
КОНТРОЛ ЗА ЗАКОННОСТТА И ПРАВИЛНОСТТА НА АКТОВЕТЕ ПО
ТЕРИТОРИАЛНО И СЕЛИЩНО УСТРОЙСТВО

Раздел I

Правораздавателен контрол

Чл.295. (1) (изм.,ДВ,бр.140 от 1998 г.) Индивидуалните административни актове и откази се обжалват по реда на чл.138 от закона, освен ако в закона е посочено изрично, че се обжалват по друг ред.

(2) (изм.,ДВ,бр.140 от 1998 г.) Право да обжалват по реда на чл.138 от закона имат лицата:

- 1.** собственици на парцели (имоти), за които се отнася заповедта за поправка или допълване на кадастралния план или отказът да бъде издадена заповед;
- 2.** собственици на парцели (имоти) и лица с ограничени вещни права - заповедите за одобряване на застроителни и регулационни планове или техни изменения, когато предвижданията на плана се отнасят за тези парцели (имоти), а при сключено застрояване - и за непосредствените съседи;
- 3.** заинтересуваните собственици и лица с ограничени вещни права в парцелите, обхванати от кварталнозастроителен и силуетен план; в парцелите от квартала и от срещуположните квартали, спрямо които се допускат намалени отстояния, както и на парцели (имоти) без определено застрояване;
- 4.** собственици на парцели (имоти) - решения за размера на обезщетението по дворищнорегулационните планове;
- 5.** съсобственици в парцела (имота) - одобрения архитектурен проект за цялостно застрояване;
- 6.** собственици или лица с ограничени вещни права върху строежи, обявени за негодни за използване, застрашени от самосрутване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или за загрозяващи околната среда - заповедта, с която се нарежда да бъдат премахнати, поправени или заздравени.

(3) Заинтересувани са тези собственици, правата и интересите на които се засягат пряко от издадения акт или от отказа да се издаде акт.

Чл.295а. (нов, ДВ,бр.48 от 1985 г.; отм.,ДВ,бр.140 от 1998 г.)

Чл.296. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г. ; отм., ДВ, бр. 140 от 1998 г.)

Чл.296а. (нов, ДВ,бр.24 от 1975 г.; доп.,бр.48 от 1985 г.; изм., бр.2 от 1996 г. .; отм.,ДВ,бр.140 от 1998 г.)

Чл.296б. (нов, ДВ,бр.37 от 1978 г.; доп.,бр.48 от 1985 г.; изм., бр. 140 от 1998 г.)

Съдебният контрол по чл.138, 139, 140 и 142 от закона обхваща и спазването на законните условия и производството за издаване на заповедта.

Раздел II

Вътрешнослужебен контрол
(разд.отм.,ДВ,б.140 от 1998 г.)

Чл.297. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г. .; отм.,ДВ,бр.140 от 1998 г.)

Чл.298. (отм.,ДВ,бр.140 от 1998 г.)

Чл.299. (отм.,ДВ,бр.140 от 1998 г.)

Глава единадесета

ДЪРЖАВЕН ТЕИТОИАЛНОУСТРОЙСТВЕН И СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ
(загл. II гл. изм.,ДВ,бр.140 от 1998 г.)

Раздел I

Общи положения

Чл.300. (1) Дирекцията за национален строителен контрол упражнява контрол по законосъобразността на одобряването на градоустройствените планове и тяхното прилагане от общините, по разрешаването на строежите и дейността на общинските технически служби и по изпълнението на разрешените строежи с оглед спазването на правилата и нормите по териториално и селищно устройство, проектиране и строителство. Тя предприема действия за спиране и премахване на незаконни строежи, разпорежда на общинските технически служби необходимите действия за отстраняване на допуснати от тях нарушения и контролира изпълнението им.

(2) Общинските технически служби разрешават заемането на строителните площадки за извършване на разрешени строежи, проверяват достигнатите проектни нива и спазването на одобрените проекти и действащите разпоредби. Те са длъжни по ред и в срокове, установени с правилника, да констатират и да уведомяват Дирекцията за национален строителен контрол за всяко незаконно заемане на строителна площадка и за всички допуснати отклонения от издадени строителни книжа, установени при проверките на достигнатите проектни нива на строежите.

(3) Лицата, упражняващи независим строителен надзор в проектирането и строителството, отговарят за проектирането и изпълнението на строежите в съответствие с изискванията за безопасност, определени в чл.42, ал.1 от закона, както и за съответствието на изпълняваните строежи с издадените строителни книжа. В случай на установени нарушения те са длъжни да забранят със запис в заповедната книга на строежа изпълнението на строителството, отделните видове строителни работи или влагането на строителните материали и изделия, несъответстващи на нормите за безопасност. В случай, че строителството продължи след тяхната забрана, те са длъжни да уведомят органите на Дирекцията за национален строителен контрол за прилагане на предвидените в закона санкции и мерки.

(4) За установени действия и актове, увреждащи паметници на културата, защитени територии или други зони с особена териториалноустройствена защита, органите по ал.1, 2 и 3 уведомяват незабавно и специализираните контролни органи на съответните министерства.

Раздел II

Започване, контрол и приемане на строежи и строителни работи

Чл.301. (1) Строителна площадка се открива по искане на собственика на строежа до кмета на общината след издадено разрешение за строеж. В 7-дневен срок от постъпване на искането определени от кмета длъжностни лица от общинската техническа служба съставят констативен протокол за откриване на строителна площадка в присъствието на собственика и на лицето, упражняващо независим строителен надзор. На видно място на строежа се поставя табло с данни за собственика, изпълнителя, вида на строежа, разрешението за строеж и за лицето, упражняващо независим строителен надзор.

(2) (отм.,ДВ,бр.21 от 1999 г.)

(3) В 3-дневен срок от съставяне на протокола за откриване на строителна площадка инвеститорът уведомява териториалната дирекция за строителен контрол за започване на строежа и представя заповедната книга за заверка.

(4) След заверка на заповедната книга теренът на строителната площадка може да бъде разчистен за новия строеж.

Чл.302. (1) Въз основа на издаденото разрешение за строеж, протокол за откриване на

строителна площадка и заверена заповедна книга длъжностно лице от общинската техническа служба трасира на място строителната линия и съставя протокол с означение на регулационните и нивелетните репери. Протоколът се подписва от собственика, от изпълнителя и от лицето, упражняващо независим строителен надзор.

(2) Протоколът за строителна линия се съхранява безсрочно в архива на общинската техническа служба.

(3) Протоколът за строителна линия се издава задължително в 5-дневен срок от постъпване на искането на собственика на строежа.

Чл.303. (1) При изпълнението на строежа собственикът е длъжен да поиска от техническата служба на общината в присъствието на проектантите и лицето, упражняващо независим строителен надзор, да се извърши проверка на изпълнението на строежа съобразно одобрените проекти, разрешение за строеж и строителна линия при достигане на проектните нива - котлован, цокъл, корниз и било.

(2) Проверките задължително се извършват в 3-дневен срок от постъпване на искането в общинската техническа служба.

(3) Когато след изтичане на 3-дневния срок проверката не е извършена, собственикът уведомява териториалната дирекция за строителен контрол, която налага на виновните длъжностни лица от общинската техническа служба предвидените в закона санкции.

(4) За резултатите от проверките се съставят констативни протоколи, които се подписват от длъжностно лице от общинската техническа служба, собственика, проектантите и от лицето, упражняващо независимия строителен надзор.

Констатациите се вписват и в заповедната книга.

(5) В случай, че при проверката на достигнатите проектни нива се установи отклонение от одобрените проекти, разрешение за строеж и протокол за определяне на строителна линия и ниво, констативният протокол се изпраща в регионалната дирекция за строителен контрол в сроковете и по реда, предвидени в правилника.

(6) За неизпълнение на задължения по ал.1 - 5 длъжностните лица в общинските технически служби, собственикът и лицето, упражняващо независим строителен надзор, или изпълнителят на строежа, когато такъв надзор не е задължителен, носят предвидената по закона административнонаказателна отговорност.

(7) Лицето, упражняващо независим строителен надзор, може да представлява собственика при подаване на искането и при подписване на констативните протоколи, ако изрично е упълномощено за това.

Чл.304. (1) Обитаването и използването на завършени строежи се разрешава от началника на Дирекцията за национален строителен контрол или от упълномощено от него длъжностно лице, след като комисия, назначена от него съобразно чл. 280 от Кодекса на труда, ги прегледа и приеме с протокол. Разрешението за ползване се изпраща в общината за прилагане към строителните книжа и за безсрочно съхранение.

(2) Допуска се да се прегледат, приемат и да се разреши ползването на отделни части от строежи, годни за самостоятелно ползване, при необходимата проектна обезпеченост за това.

(3) Строежите се преглеждат и приемат по искане на собственика или на лицето, упражняващо независим строителен надзор, ако е упълномощено за това. Искането трябва да бъде направено в 10-дневен срок от завършването на строежа.

(4) Редът за преглеждане и приемане на строежите се определя с наредба, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(5) Не се издава разрешение за ползване, преди собственикът или лицето, упражняващо независим строителен надзор, да предоставят данните за сградата на органите по кадастъра.

(6) Разрешението за ползване удостоверява годността на строежа за ползването му по

предназначение и при спазване разпоредбите на закона и правилника, както и изискванията на нормативната уредба за сигурност на строежа съобразно конструктивните, екологичните, противопожарните и санитарно-хигиенните норми.

Чл.305. (1) Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице отказва да издаде разрешение за ползване в случаите, когато установи:

1. че строежът или части от него са незаконно изградени;
 2. незаконосъобразно одобрени проекти и/или незаконосъобразно издадено разрешение за строеж или непълнота на представените строителни книжа;
 3. че незаконосъобразно е назначена комисия или комисията не е била в необходимия състав;
 4. липса, непълнота или наличие на неправилно съставени актове по време на строителството, когато това е от съществено значение за установяване спазването на изискванията за безопасност по чл.42, ал.1 от закона и годността на строежа да бъде използван по предназначение;
 5. че е налице становище за неприемане на строежа, издадено от специализиран контролен орган;
 6. че не е упражняван независим строителен надзор в случаите, когато това е задължително, или е упражняван от лице без необходимото по закона оправомощаване.
- (2) При отказ за издаване на разрешение за ползване задължително се определят срок и ред за отстраняване на допуснатите нарушения, а съставеният протокол за приемане се обявява за недействителен.

Чл.306. (1) Възражение срещу издаденото разрешение за ползване или срещу отказа да бъде издадено такова разрешение може да бъде подадено в 14-дневен срок пред по-горестоящия орган в системата на Дирекцията за национален строителен контрол, а когато те са издадени от началника на дирекцията - пред министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(2) Възражения срещу заповеди за назначаване или отказ за назначаване на приемателни комисии се подават по реда на ал.1.

Чл.307. При условията и по реда на чл.304 се приемат и се разрешава ползването на инсталации, уредби и други съоръжения, когато представляват отделен строеж или етап от строеж.

Чл.308. (1) След съставяне на протокол за приемане и преди издаване на разрешение за ползване вътрешните инсталации и уредби се свързват с външните мрежи и проводи с разрешение на съответното експлоатационно предприятие.

(2) Експлоатационните предприятия издават разрешение за свързване или мотивиран отказ в 3-дневен срок от съставянето на протокол за приемане.

(3) Не са основания за отказ изисквания, непосочени при съгласуването на проектите.

(4) Отказът за издаване на разрешение по ал.2 се обжалва от собственика на строежа в 7-дневен срок пред органа, назначил държавната приемателна комисия. Неговото разрешение може да бъде обжалвано пред началника на Дирекцията за национален строителен контрол, чието решение е окончателно и задължително за експлоатационното предприятие.

Раздел III

Контрол за недопускане и премахване на незаконно строителство

Чл.309. (1) Когато при проверка на строителна площадка, при съставяне на констативни протоколи за достигнатите проектни нива или по повод на постъпили сигнали и жалби се установи незаконен строеж по смисъла на чл.159, ал.1 от закона,

органите на Дирекцията за национален строителен контрол и общинските технически служби са длъжни в 3-дневен срок от проверката, съответно от постъпването на жалбата, да съставят констативен акт, който да съдържа:

1. местоположението на строежа;
2. данни за собствеността на парцела (имота) и на строежа;
3. данни за извършителя на строежа;
4. скица-извадка от действащия подробен градоустройствен план и за допуснати процедури за неговото изменение, ако има такава, или скица по чл.246;
5. данни за постъпило искане за разрешаване на строежа и за издадени строителни книжа;
6. описание на строежа и на извършените нарушения;
7. други данни, послужили за констатирането на незаконния строеж.

(2) Констативният акт се съставя в присъствието на собственика и изпълнителя на строежа, а когато те не са намерени на строителната площадка, копие от акта се поставя на самия строеж и на определено място в общината. Тези обстоятелства се удостоверяват с двама свидетели и се отразяват в копието на акта, което се изпраща в Дирекцията за национален строителен контрол.

(3) Възражения по съставения акт могат да бъдат подавани в 7-дневен срок от съставянето му до органа, който е съставил констативния акт.

(4) След изтичане на срока за възражения съставеният от общинските технически служби констативен акт се изпраща заедно с възраженията по него, ако има такива, в 3-дневен срок в съответната регионална дирекция за строителен контрол.

(5) В 3-дневен срок от изтичането на срока за възражения по акта или от получаването му, ако е съставен от общинската техническа служба, началникът на дирекцията спира строежа със заповед по чл.159 от закона и издава нареждане за прекъсване на захранването му с електрическа и отоплителна енергия и вода.

(6) При подаване на жалба или сигнал с искане за спиране на строеж, придружено с нотариално заверена декларация, че в случай на неправилно спиране жалбоподателят носи пълна имуществена отговорност за нанесените щети, заповедта по ал. 5 се издава преди действията по ал.1 - 5.

(7) Заповедта за спиране се обявява по реда на чл. 194, ал. 1 от закона на собственика на строежа, независимия строителен надзор, изпълнителя на строежа, съответните общинска администрация и експлоатационни предприятия.

Чл.310. (1) С издаване на заповедта за спиране органите на Дирекцията за национален строителен контрол:

1. разпореждат незабавното освобождаване на строителната площадка от строителна механизация, хора, пожаро- и взривоопасни материали, горива и смазочни материали, вещества с абразивно действие и други общоопасни средства. Строителните машини и транспортни средства, намиращи се на територията на строителната площадка, в срок 24 часа след издаване на разпореждането се блокират с устройства за ограничаване на тяхното придвижване;
2. контролират изпълнението на разпореждането за прекъсване на електроенергия и вода;
3. ограждат строителната площадка със сигнални ленти, носещи удостоверителните знаци и печат на дирекцията.

(2) При необходимост органите на дирекцията възлагат охрана на строителната площадка с цел недопускане извършването на строително-монтажни работи на спрения строеж.

(3) При издаване на заповед за спиране органите на Дирекцията за национален строителен контрол могат да предписват извършването на укрепителни и

здравителни работи за недопускане на аварии в строителството и да определят срок за изпълнение, който не може да бъде по-дълъг от 10 дни. След изтичането на този срок се предприемат действията по ал.1.

Чл.311. (1) В 5-дневен срок от издаването на заповедта за спиране органите на Дирекцията за национален строителен контрол изготвят становище за премахване, поправка или изследване на узаконяемост и дават възможност на собственика на строежа да представи възражение по становището в 7-дневен срок в Дирекцията за национален строителен контрол. На основание на становището и постъпилите възражения началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице:

1. издава заповед за премахване на строежа или частите от строежа при условията на чл.160, ал.1 от закона;

2. издава предписание и определя срок, който не може да бъде по-дълъг от 30 дни, за привеждане на строежа в съответствие с изискванията за безопасност и одобрените строителни книжа. Удължаване на срока не се допуска; при неизпълнение на дадените предписания в определения срок издава заповед за премахване на строежа по реда на чл.160, ал.2 от закона;

3. определя срок, който не може да бъде по-дълъг от 60 дни, за произнасяне на компетентния орган по узаконяемостта на строежа; при негово становище за неузаконяемост издава заповед по чл.160, ал.3 от закона.

(2) Независимо от действията по ал.1 началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице разпореждат образуване на административнонаказателно производство срещу виновните лица по реда на чл.165а, 169 и следващите от закона.

(3) Органът, издал заповедта за премахване, определя срок за доброволно изпълнение от собственика на строежа. Този срок се съобразява с вида на строежа, но не може да бъде по-дълъг от 30 дни.

(4) Ако заповедта не бъде изпълнена доброволно, органът, който я е издал, уведомява собственика на имота (парцела) и на строежа за деня и часа на принудителното изпълнение. Уведомяват се органите по безопасността на движението и на общинската администрация, ако е необходима промяна в организацията на движението в района на строежа.

(5) Принудителното изпълнение на заповедта се извършва от органите на Дирекцията за национален строителен контрол, като се използват всички разрешени от закона специални средства. Фактическото изпълнение може да бъде извършвано от органите на дирекцията съвместно с лица, на които това е възложено от началника на дирекцията.

(6) Кметът на общината освобождава строителната площадка от материалите, получени от премахване на незаконния строеж, за сметка на нарушителя.

(7) Премахването на части от строежи при необходимост се извършва въз основа на проект и експертно заключение, изготвено от независими специалисти по възлагане на органите на Дирекцията за национален строителен контрол за сметка на нарушителя. Собственикът на строежа извършва за своя сметка налагащото се укрепване на законните части от строежа на основание на експертното заключение в срок, определен от органите на дирекцията.

(8) Преди влизане в строителната площадка за принудително изпълнение на заповед за премахване и след нейното изпълнение, органите на Дирекцията за национален строителен контрол съставят протокол за състоянието на строежа и наличните сгради, съоръжения и вещи, от които площадката не е освободена в срока за доброволно изпълнение. Протоколът се съставя в присъствието на лице от общинската техническа

служба и се подписва от съставителя и от свидетеля.

(9) По реда на ал.1 - 8 се разпорежда и поправяне или възстановяване на незаконно премахнати строежи, части от тях или отделни видове строителни работи.

Раздел IV

Условия за узаконяване

Чл.312. (1) Строежи, извършени без одобрени проекти и/или разрешения за строеж, или части от строежи, извършени в отклонение на издадените строителни книжа, но допустими по действащите разпоредби и застроителни и регулационни планове, се узаконяват от органа, който е издал или е следвало да издаде разрешението за строеж.

(2) Строежите се узаконяват на името на собственика на земята, съответно на името на лицето, което има право на строеж, на надстройкаване и пристрояване.

(3) При условията на ал.1 незаконно направени строежи в съсобствени имоти и в етажна собственост могат да бъдат узаконявани на името на всички съсобственици, съответно собственици, в етажната собственост. В този случай споровете относно правата върху узаконения строеж се решават по съдебен ред.

(4) Узаконяването се състои в заснемане на извършения строеж, одобряване на проект за него, привеждане на строежа в съответствие с одобрения проект и издаване на акт за узаконяване. За неизвършените до момента части от строежа се одобряват проекти и се издава разрешение за строеж по общия ред.

(5) В 3-дневен срок от издаване на разпореждането по чл.311, ал.1, т.3 органът по чл.224, ал.1 издава предписание, с което задължава собственика на строежа да представи съгласувани със специализираните контролни органи проекти или техни становища и определя срок за изпълнението на предписанието, който не може да бъде по-дълъг от 30 дни. В случай, че срокът не бъде спазен по вина на нарушителя, органът е длъжен да изпрати преписката в 3-дневен срок в Дирекцията за национален строителен контрол за издаване на заповед по чл.160, ал.3 от закона и уведомява собственика за това.

(6) Одобряването на проекта за узаконяване и издаването на акта за узаконяване се извършват по ред и в срокове, определени в чл.220 и 226. Те подлежат на контрол по чл.154а от закона.

(7) Собственикът представя в регионалната дирекция за национален строителен контрол издадения акт за узаконяване, разрешението за строеж за неизвършените части от строежа и документи за платени санкции и глоби, след което органът, издал заповедта за спиране, или по-горестоящ орган в системата на Дирекцията за национален строителен контрол разрешава продължаване на строежа и разпорежда освобождаване на строителната площадка от поставените ограничителни знаци.

Раздел V

Контрол върху актове и действия на общински технически служби

Чл.313. (1) Министърът на регионалното развитие и благоустройството упражнява правата си по чл.156, ал.1 от закона сам или чрез началника на Дирекцията за национален строителен контрол, като отменя незаконосъобразни заповеди за одобряване на подробни градоустройствени планове или техни изменения, ако не са обжалвани по съдебен ред, или до изтичане на срока за обжалването им - по искане на прокурора, по своя инициатива във връзка с проверка или по жалби на лица извън тези по чл.295.

(2) На основание на съставен от органите на дирекцията констативен акт началникът на

Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице отменя:

1. незаконосъобразни разрешения за строеж и одобрени проекти - по своя инициатива във връзка с извършена проверка, по доклад на кмета на общината, по искане на прокурора или по жалба от заинтересувани лица;

2. незаконосъобразни и неправилни решения на архитектурно-градоустройствените комисии на общините, одобрени от кмета на общината.

Чл.314. Органите на Дирекцията за национален строителен контрол разглеждат жалби срещу действия и бездействия на кметове във връзка с териториалното и селищното устройство, главни архитекти и общински технически служби в едномесечен срок от постъпването им.

Чл.315. Органите на Дирекцията за национален строителен контрол могат да спират неправилните и незаконосъобразните актове и действия на общинските технически служби, на главни архитекти и кметове на общини и да отменят такива актове и действия (скици с указан начин на застрояване, протоколи за определяне на строителна линия, заповеди и предписания по въпроси, свързани с териториалното и селищното устройство, приемателни и констативни протоколи, актове във връзка с проучвателни, проектни и строителни работи и други подобни).

Раздел VI

Премахване на негодни, вредни и други строежи

Чл.316. (1) Строежи, които поради естествено износване или други обстоятелства са станали негодни за по-нататъшно използване, затрудняват безопасното движение, застрашени са от самосрутване, вредни са в санитарно-хигиенно отношение и не могат да се поправят, заздравят и хигиенизират, се премахват.

(2) Състоянието на строежа се установява от комисия от специалисти, назначена от кмета на общината. Комисията действа по искане на заинтересуваните лица или по предложение на контролните органи. Когато се преглеждат обекти, вредни в санитарно-хигиенно отношение, в комисията се включва и представител на хигиенно-епидемиологичната служба.

(3) За деня на свикването на комисията техническата служба на общината уведомява писмено собствениците, съответно юридическите и физическите лица, които ползват имота, както и другите заинтересувани, които се изслушват, ако се явят. Комисията събира служебно необходимите данни за вида и състоянието на строежа, прави лабораторни или други изследвания, измервания, изчисления и други. Такива данни могат да представят и заинтересуваните.

(4) Комисията взема решение строежът да бъде премахнат, ако не може да се поправи, заздрави и хигиенизира в определен срок, или взема решение той да бъде поправен, заздравен и хигиенизиран, като предлага извършване в определен срок на най-необходимите видове строително-монтажни работи.

(5) Решението на комисията се одобрява със заповед на кмета на общината.

Чл.317. (1) Заповедта се съобщава по реда на Гражданския процесуален кодекс на заинтересуваните, които могат да я обжалват съгласно чл.138 от закона.

(2) Съобразно влязлата в сила заповед сградите се премахват от собствениците, съответно от юридическите и физическите лица, които ги ползват, в определен срок.

(3) Когато строежът създава непосредствена опасност за сигурността, той се премахва веднага по заповед на кмета на общината въз основа на протокол на комисията или акт на контролните органи с подробни констатации за състоянието, размера, застроената площ, кубатурата и други характеристики на строежа.

(4) Съобразно влязлата в сила заповед строежите се премахват от собствениците, съответно от юридическите и физическите лица, които ги ползват, за тяхна сметка в определен срок. Ако строежът не бъде премахнат в определения срок, той се премахва от служби или организации при общината, съответно при кметството, като изразходваните суми се събират от длъжниците съгласно чл.186, ал.2 от закона.

Чл.318. При разглеждане на въпроси за премахване на строежи в непосредствена близост до паметници на културата или исторически архитектурни ансамбли или представляващи такива в комисиите участва и представител на Министерството на културата или представител на Националния институт за паметниците на културата.

Чл.319. (1) Заварени сгради и постройки, които не са включени в режима на застрояване на парцела, се премахват от инвеститора на строежа след откриване на строителната площадка по реда на чл.301.

(2) По изключение сгради и постройки по ал.1 могат да бъдат оставени временно до изграждане на строежа, ако се обитават или използват от собствениците или са нужни във връзка с организацията на изпълнение на новия строеж. Тези обстоятелства се доказват в съставения проект за организация и изпълнение на строителството и задължително се отразяват като условие в одобрения архитектурен проект и в разрешението за строеж съобразно чл.226, ал.3.

(3) Ако до назначаване на държавна приемателна комисия за новите строежи временно оставените сгради и постройки не бъдат премахнати от инвеститора, комисия не се назначава и същите се премахват по реда на чл. 160 от закона.

Раздел VII **Търпими строежи**

Чл.320. Разпоредбата на чл.160 от закона не се прилага за строежи, незаконно изградени до влизането в сила на тази разпоредба и неузаконяеми по смисъла на закона и правилника, ако се установи, че към тях може да се приложи разпоредба на закона, на основание на която те не подлежат на премахване.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ (загл. ново, ДВ, бр.140 от 1998 г.)

§ 1. (нов, ДВ, бр.140 от 1998 г.) "Строежи" по смисъла на Закона за териториално и селищно устройство, правилника, другите разпоредби по неговото прилагане и действащите разпоредби по проектирането и строителството са надземни, подземни и проводни сгради, постройки, надстройки, мрежи, инсталации, съоръжения и пътища. Строителни и монтажни са работите, чрез които строежите се изграждат, преустройват, поддържат или възстановяват.

§ 1а. (нов, ДВ, бр.140 от 1998 г.) "Значителна част от населено място" по смисъла на чл.69, ал.1 и чл.82, ал.2 е територия, обхващаща един или повече квартали."

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

1. Преходни разпоредби

§ 1б. (пред. § 1, ДВ, б.140 от 1998 г.)

(1) Изработените до влизане в сила на този правилник подробни застроителни и регулационни планове се одобряват при спазване на материалноправните разпоредби на действащия досега Правилник за приложение на Закона за планово изграждане на населените места.

(2) Изключване от участие в съсобствеността на образувани по регулация общи (съсобствени) парцели по подробни застроителни и регулационни планове, одобрени съгласно действащия досега Правилник за приложение на Закона за планово изграждане на населените места, се допуска по реда и при условията на същия правилник.

§ 2. (1) Одобрените до влизане в сила на този правилник подробни градоустройствени планове могат да се изменят и допълват при условията и по реда, определени със Закона за териториалното и селищно устройство.

(2) Отчуждения за жилищно строителство по чл.22, т.3 във връзка с чл.63, ал.1, т.1 от закона могат да се извършват и въз основа на одобрените до 1.VI.1973 г., както и въз основа на одобрените съгласно § 1 от този правилник идейни застроителни и регулационни планове за предимно средно и многоетажно застрояване и без да е налице изрично отреждане за такова мероприятие.

§ 3. (1) При изменение на идейни застроителни и регулационни планове, одобрени по Закона за планово изграждане на населените места и правилниците за неговото прилагане, новата регулация за имоти, застроени с масивни сгради (извън второстепенни, временни и стопански постройки) се съставя при спазване на правилата за размерите на парцелите по законните разпоредби, съобразно с който тя е била създадена, ако по застроителния план кварталът е предимно за малкоетажно застрояване и масивните сгради в имотите се включват в изграждането на квартала при дотогавашния начин на застрояване.

(2) По новата регулация парцели с по-малки размери от тези по действащите разпоредби могат да бъдат упълномерявани или само уголемявани с оглед да се подобри завареното градоустройствено положение. Парцелите с размери, по-големи от тези по законните разпоредби, съобразно с които е била съставена предходната регулация, не могат да се намаляват или раздробяват освен при спазване на правилата за очертаванията и размерите им по действащите разпоредби.

(3) Правилата на предходните алинеи се прилагат съответно и при изменение на идейни застроителни и регулационни планове за вилни зони, одобрени по Закона за планово изграждане на населените места и правилниците за неговото прилагане, независимо от това, дали парцелите са застроени.

(4) При включване във вилни зони на места, раздадени в пустеещи и изоставени земи съгласно т.9 от Постановление No 21 на Централния комитет на Българска та комунистическа партия и Министерския съвет от 31.I.1963 г., и места, раздадени за земеделско ползуване, съгласно Постановление No 12 на Министерския съвет от 13.IV.1971 г. за регулиране на вилното строителство в страната, които са подобрени от ползувателите им, допуска се да се образуват парцели за индивидуално вилно застрояване с най-малки размери, каквито имат раздадените места.

(5) (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) При обявяване на села за градове министърът на териториалното развитие и строителството може да разрешава за определен срок парцелите в населеното място по заварени регулации да имат размери съгласно правилата за селата.

§ 4. Сроковете по всички производства, както и сроковете, от които зависи действието на утвърдени (одобрени) проекти, планове, издадени разрешения за строеж и други актове по досега действащите разпоредби, започнали да текат до влизане в сила на този правилник, изтичат съгласно с досегашните разпоредби.

§ 5. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Собствениците могат да събарят и премахват годни жилищни сгради извън случая, когато това се налага във връзка с нов строеж, по уважителни причини, с предварително разрешение на кмета на общината - за София, и кмета на общината - за другите населени места.

§ 6. (изм., ДВ,24 от 1975 г.)

(1) При отмяна на решенията на изпълнителните комитети по реда на чл.178, ал.5 от закона преписката се изпраща на органа по чл.95 от закона. При новото производство се спазват материалноправните разпоредби, действащи по време, когато недвижимият имот е отчужден, и процесуалноправните норми на Закона за териториално и селищно устройство и на правилника за неговото прилагане.

(2) По производства, по които заповедта по чл.98 от закона не е влязла в сила, се прилагат разпоредбите на този правилник.

§ 6а. (нов,ДВ,бр.6 от 1998 г.)

(1) Временни постройки, разрешени по реда на отменената ал.4 на чл.120, се премахват, без да се заплащат, след изтичането на срока, за който са разрешени, освен ако чрез частични изменения на застроителните и регулационни планове е възможно установяване на траен градоустройствен статут в съществуващия им вид.

(2) Постройките по ал.1, разрешени без установен срок, се премахват, без да се заплащат, в срок до 3 години от влизането в сила на тези изменения и допълнения, освен ако чрез частични изменения на застроителните и регулационни планове е възможно установяване на траен градоустройствен статут в съществуващия им вид.

§ 6б. (нов,ДВ,бр.6 от 1998 г.) Изградените от юридически и физически лица до влизането в сила на тези изменения и допълнения отклонения от водоснабдителните и канализационните системи за свързване на отделни недвижими имоти, както и общите водомери могат да се предадат безвъзмездно за стопанисване, поддържане и експлоатация на експлоатационните предприятия при условията на чл.155, ал.2 от Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство. Непредадените отклонения и общи водомери се проверяват, поддържат и ремонтират от експлоатационните предприятия за сметка на техните собственици.

2. Заключителни разпоредби

§ 7. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г.) Разпоредбите на чл.62 от закона относно условията за извършване на доброволна делба се прилагат и за съдебни спогодби, освен ако органите на общината по предложение на съда вече са одобрили архитектурен проект за обособяване на дяловете.

§ 8. (изм., ДВ,бр.2 от 1096 г., бр.6 от 1998 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството може да предоставя свои функции по Закона за териториално и селищно устройство, този правилник и другите разпоредби по неговото прилагане по одобряване и изменение на подробни градоустройствени планове, по съгласуване и одобряване на технико-икономически доклади, технико-икономически условия и проекти за строежи и по други текущи технически въпроси на кметовете на общините.

§ 9. Този правилник отменя:

1. Правилника за приложение на Закона за планово изграждане на населените места;
2. Правилника за техническите заведения и уредби;
3. Постановление No 206 на Министерския съвет от 15.IX.1959 г. за завършване на фасадите и външното оформяване на сградите в населените места;
4. точка 2 от Постановление No 142 на Министерския съвет от 29.VI.1959 г. за мероприятия за подпомагане развитието на изобразителното изкуство у нас;
5. Постановление No 72 на Министерския съвет от 10.V.1962 г. за изграждане на трансформаторни постове в жилищните части на населените места;
6. точки 1 и 3 от Постановление на Министерския съвет от 9.VII.1956 г. за изграждане на магазини и други търговски и занаятчийски помещения в населените места;
7. параграфи 9, 11, 17, 19, раздел V "Украса" и раздел VIII "Отчуждения и обезщетения"

от Правилника за приложение на Закона за одобрение и приложение на общия градоустройствен план на София;

8. (изм., ДВ,бр.24 от 1975 г.) Правилникът за приложение на Указа за насърчаване и подпомагане на кооперативното и индивидуалното жилищно строителство (обн., Изв., бр. 50 от 1957 г.; изм. и доп., бр. 66 от 1959 г., бр. 74 от 1960 г., бр. 17 от 1962 г.; ДВ, бр. 62 от 1972 г.).

§ 10. Съгласно чл.203 от закона правилата, нормите, нормативите, разпоредбите, инструкциите и други актове, издадени досега въз основа на Закона за планово изграждане на населените места, доколкото не противоречат на Закона за териториално и селищно устройство и на този правилник, запазват действието си до издаване на съответните нови разпоредби.

§ 11. (изм., ДВ,бр.2 от 1996 г., бр.6 от 1998 г.) Този правилник се издава въз основа на чл.198 от Закона за териториалното и селищно устройство. Приложението му се възлага на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

§ 12. (нов, ДВ,бр.6 от 1998 г.) Навсякъде в правилника думите "Министерството на териториалното развитие и строителството" се заменят с "Министерството на регионалното развитие и благоустройството", "министъра на териториалното развитие и строителството" - с "министъра на регионалното развитие и благоустройството", "Министерството на земеделието и хранителната промишленост" и "Комитета по горите" - с "Министерството на земеделието, горите и аграрната реформа", "Министерството на околната среда" - с "Министерството на околната среда и водите" и "Закона за опазване на обработваемата земя и пасищата" - със "Закона за опазване на земеделските земи".

Бележки по прилагането на правилника:

1. Съгласно ПМС No 16 от 1978 г. за изменение и допълнение на Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство (ДВ, бр.37 от 1978 г.), заключителната разпоредба, разпоредбите на чл.253 се прилагат и по висящите производства.

2. Съгласно ПМС No 300 от 1985 г. за изменение и допълнение на Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство (ДВ,бр.48 от 1985 г.):
(§ 2) Собствениците по чл.81, ал.2 от закона, които не са предложили за продажба по реда на глава втора от Закона за собствеността на гражданите притежаваното от тях жилище или не са го предоставили на общинския народен съвет, могат да прехвърлят собствеността му на свои пълнолетни или встъпили в брак низходящи в 6-месечен срок от влизането в сила на измененията и допълненията на правилника.

(§ 3) Изработените до влизане в сила на тези изменения и допълнения на правилника застроителни и регулационни планове се одобряват при спазване на действащите досега материалноправни разпоредби.

(§ 4) Откритите производства за отчуждаване на недвижими имоти на основание отменения чл.168 от закона се довършват по досегашния ред. По издадените заповеди на основание същия текст не се открива производство за отчуждаване на строежите, освидетелствувани по реда на чл.309 и 311, освен ако са налице условията на чл.313а.

(§ 5) Собственик, на когото до влизане в сила на правилника е разрешен временен строеж по чл.148 и 149 по действащите дотогава норми, може да иска да му бъде разрешен допълнителен строеж в размер до покриване на новите норми, ако са налице и другите условия за разрешаване на временен строеж.

3. Съгласно ПМС No 256 от 1998 г. (ДВ,бр.140 от 27 ноември 1998 г.):

(§ 20) (1) Общинските технически служби в едномесечен срок от постъпване на

декларациите за наличие на незаконни строежи, започнати до 30 юни 1998 г., са задължени да съобщят на деклараторите, че те са длъжни да представят необходимите проекти за изследване на узаконяемостта им, и да определят срок за тяхното представяне. Срокът не може да бъде по-дълъг от 3 месеца.

(2) В 6-месечен срок от деклариране на строежите главният архитект на общината е длъжен да се произнесе с издаване на акт за узаконяване с предписание за градоустройствена процедура или с отказ за узаконяване.

(3) Главният архитект уведомява за становището си и Дирекцията за национален строителен контрол.