

**Настоящият законопроект
е под редакцията на колектив с ръководител
доц. д-р арх. Б. Борисов**

Забележка: Настоящият текст на този законопроект е предварителна принципна редакция. Той ще бъде допълнително редактиран и синхронизиран с цялата нормативна система в Р България за нуждите на окончателно завършен материал, готов за внасяне в компетентните органи, след като бъдат извършени изменения, допълнения и корекции, отчитащи становищата и мненията от предстоящите негови обсъждания.

За улеснение на някои места в текста се прилагат съкращенията вместо цялостните наименования на отделни видове документи или органи за управление.

ЗАКОН ЗА ГРАДОУСТРОЙСТВОТО

СЪДЪРЖАНИЕ

ЧАСТ ПЪРВА. ОСНОВИ НА ГРАДОУСТРОЙСТВОТО

ГЛАВА ПЪРВА. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ И ОРГАНИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

ГЛАВА ВТОРА. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И УСТРОЙСТВО НА ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ

Раздел I. Общи изисквания

Раздел II. Урегулиране и застрояване на териториите и поземлените имоти

Раздел III. Видове застрояване, параметри на застрояване

Раздел IV. Правила и нормативи за застрояване и отклонения от тях

Раздел V. Сгради на основното застрояване. Жилищните сгради и жилищата

Раздел VI. Допълващо застрояване, огради

Раздел VII. Временни строежи

Раздел VIII. Преместваеми обекти и елементи на градското обзавеждане

Раздел IX. Застрояване в неурегулирани територии

Раздел XI. Устройство на озеленени територии

ГЛАВА ТРЕТА. МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ НА ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА

Раздел I. Общи изисквания към елементите на техническата инфраструктура

Раздел II. Транспортна инфраструктура

Раздел III. Водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения

Раздел IV. Енергоснабдителни и електронни съобщителни мрежи и съоръжения

Раздел V. Мониторинг и противодействие на свлачищните, ерозионните и абразионните процеси

Раздел VI. Съоръжения и инсталации за третиране на отпадъци

Раздел VII. Газоснабдяване

ЧАСТ ВТОРА. ГРАДОУСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА. ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ

Раздел I. Общи положения

Раздел II. Общи устройствени планове на общини и общи градоустройствени планове

Раздел IV. Подробни устройствени планове

ГЛАВА ПЕТА. СЪЗДАВАНЕ, ОДОБРЯВАНЕ И ИЗМЕНЕНИЕ НА ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИТЕ ПЛАНОВЕ

Раздел I. Информационна и техническа основа на градоустройствените планове

Раздел II. Създаване, обявяване и одобряване на устройствените планове. Опростена процедура

Раздел III. Условия и ред за изменение на градоустройствените планове

ГЛАВА ШЕСТА. СПЕЦИФИЧНО ГРАДОУСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ НА ТЕРИТОРИЯТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Раздел I. Общи положения

Раздел II. Централната градска част. Зелената система

Раздел III. Прилагане на Общия градоустройствен план на Столичната община

ГЛАВА СЕДМА. СПЕЦИФИЧНО ГРАДОУСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ЧЕРНОМОРСКОТО КРАЙБРЕЖИЕ

Раздел I. Общи положения

Раздел II. Крайбрежна плажна ивица. Ползване

Раздел III. Зони за териториалноустройствена защита

Раздел IV. Устройство на крайбрежието

ЧАСТ ТРЕТА. РЕЖИМ И ОГРАНИЧЕНИЕ НА ВЕЩНИ ПРАВА. ОТЧУЖДАВАНЕ И ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ

ГЛАВА ОСМА. УЧРЕДЯВАНЕ И ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ

ГЛАВА ДЕВЕТА. ВРЕМЕННИ ПЪТИЩА. ОСИГУРЯВАНЕ НА ДОСТЪП

Раздел I. Временни пътища

Раздел II. Преминаване през чужди поземлени имоти. Прокарване на отклонения от мрежи и съоръжения през чужди недвижими имоти

ГЛАВА ДЕСЕТА. СТРОИТЕЛНА ЗАБРАНА. ПРАВО НА ДЪРЖАВАТА И ОБЩИНАТА НА ПЪРВИ КУПУВАЧ

ГЛАВА ЕДИНАДЕСЕТА. ТЕХНИЧЕСКИ ИЗИСКВАНИЯ ПРИ
ПРИДОБИВАНЕ И ДЕЛБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
ГЛАВА ДВАНАДЕСЕТА. ОТЧУЖДАВАНЕ И ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ

Раздел I. Условия за принудително отчуждаване и обезщетяване

Раздел II. Обезщетяване при други случаи

ЧАСТ ЧЕТВЪРТА. КОНТРОЛ ВЪРХУ ГРАДОУСТРОЙСТВОТО

ГЛАВА ЧЕТИРИНАДЕСЕТА. ОСПОРВАНЕ НА
ИНДИВИДУАЛНИТЕ АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ
ГЛАВА ПЕТНАДЕСЕТА. АДМИНИСТРАТИВНОАКАЗАТЕЛНА
ОТГОВОРНОСТ

ЗАКОН ЗА ГРАДОУСТРОЙСТВОТО

**ЧАСТ ПЪРВА
ОСНОВИ НА ГРАДОУСТРОЙСТВОТО**

**ГЛАВА ПЪРВА
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ И ОРГАНИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ**

Чл. 1. (1) Този закон урежда обществените отношения, свързани с градоустройството в Република България, и определя ограниченията върху собствеността за градоустройствените цели.

(2) Градоустройството трябва да гарантира едно дълготрайно градоустройствено развитие, което да приведе в съзвучие социалните и икономическите изисквания и изискванията на градоустройството за опазване на околната среда, с отговорността пред бъдещите поколения и с едно социално справедливо използване на териториите и поземлените имоти за благо на общността. То трябва да допринася за осигуряване на една хуманна околна среда, за опазване и развитие на природосъобразните условия за живот, да стимулира опазването на климата и приспособяването към климатичните условия, също в развитието на населените места и извън тях, както и да запазва и развива градоустройствения облик и архитектурния образ на мястото и ландшафта в аспекта на строителната култура и на културно-историческите ценности.

(3) Целите и задачите на градоустройството и на градоустройственото планиране е да подготви, направлява и координира строително-

инвестиционното и друг вид ползване на поземлените имоти в общината в съответствие на предходните алинеи, с документите по ЗТУРР и по реда на този закон.

Чл. 2. (1) **Министерският съвет** определя основните насоки и принципи на политиката по градоустройство в съответствие с НСТУРР по ЗТУРР и приема решения за финансиране на конкретни дейности по градоустройството на територията.

(2) 1. Министерският съвет приема правилник за приложение на закона (ППЗ).

2. В правилника се регламентират правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, вкл. тези на Столичната община и на Черноморското крайбрежие, обемът и съдържанието, вкл. графичното оформяне на градоустройствените планове, редът и правилата за обществените обсъждания при прилагане на настоящия закон, функциите и устройството на специализирани звена за изпълнение на функциите и задачите по този закон, информационното обезпечаване на градоустройственото планиране и други аспекти по прилагане на закона.

Чл. 3. (1) **Министърът на регионалното развитие** ръководи и контролира осъществяването на държавната политика по градоустройството, дейността на централните и териториалните органи на изпълнителна власт в този сектор, контролира органите на местното самоуправление и местната администрация, извършва методическо ръководство и упражнява контрол върху цялостната дейност по градоустройството.

(2) 1. За нуждите на държавната експертиза по градоустройство министърът на регионалното развитие назначава Национален експертен съвет по чл. 22, ал. 2 на ЗТУРР и организира неговата работа.

2. Министърът на регионалното развитие по предложение и съгласувано с министъра на отбраната, министъра на вътрешните работи и председателя на Държавна агенция „Национална сигурност“ назначава специализирани експертни съвети по градоустройство, които разглеждат градоустройствените планове за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната.

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

(2) 1. В зависимост от устройствените цели и задачи от областно ниво областният управител назначава областен експертен съвет по градоустройство и организира неговата дейност за изпълнение на функциите, предоставени му с този закон.

2. Съставът на областния експертен съвет се определя според характера на разглеждания проект, като в него задължително се включват представители на КАБ, КИИП и КСБ.

(3) Областният управител организира поддържането на архив и регистър на издадените от него актове и документите по тях, съгласно правомощията му по този закон.

Чл. 5. (1) **Общинските съвети и кметовете на общините** в рамките на предоставената им компетентност определят политиката и осъществяват дейностите по градоустройството на съответната община.

(2) В общините и в районите на Столичната община и на градовете с районно деление в зависимост от големината на съответната община се назначават главни архитекти (експерт по градоустройство – архитекти с магистърска образователна степен, отговарящи на редица условия) по служебно правоотношение въз основа на конкурс. В конкурсната комисия задължително се включват представители на Камарата на архитектите в България и на Съюза на архитектите в България. Броят на представителите на Камарата на архитектите в България и на Съюза на архитектите в България не може да бъде по-малък от една трета от общия брой на членовете на комисията. За главни архитекти се назначават лица с придобита пълна проектантска правоспособност, членове на Камарата на архитектите в България. За времето на осъществяване на правомощията си главните архитекти не могат да бъдат изпълнители на дейности по договори за проектиране, за които се изисква пълна проектантска правоспособност.

(3) **Главният архитект** ръководи, координира и контролира дейностите по градоустройственото планиране на съответната територия, координира и контролира дейността на звената по ал. 6 и издава административни актове съобразно правомощията, предоставени му по този закон. Главният архитект на общината координира и контролира дейността на главните архитекти на райони.

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

(5) Кметът на общината организира поддържането на **публичен архив** на действащите градоустройствени планове, вкл. регистър на всички решения и документи за изработване, съгласуване, обсъждане, експертизиране и одобряване на градоустройствените планове и на измененията им.

(6) В структурата на общинската и районната администрация се създават **специализирани звена** за изпълнение на функциите и задачите по този закон, съгласно правилника за приложение на закона.

(7) Министърът на регионалното развитие, министърът на инвестиционното проектиране и областните управители изпращат за съхранение в архива на общината копия от влезлите в сила актове, издадени от тях в обхвата на правомощията им по този закон, за обекти на територията на съответната община. Министърът на вътрешните работи, министърът на отбраната и председателят на Държавна агенция „Национална сигурност” предоставят информация на общините за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, по реда на Закона за защита на класифицираната информация.

Чл. 6. (1) Националният експертен съвет по териториално устройство и регионално развитие, областните и общинските (районните) експертни съвети по градоустройство извършват консултативна и експертна дейност.

(2) В състава на експертните съвети по ал. 1 се включват и специалисти извън администрацията, към която са създадени, като задължително се включват членове на КИИП, КАБ и САБ.

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

(4) В състава на експертния съвет се включват и представители на специализираните контролни и съгласувателни органи, когато тяхното становище, решение или разрешение се изисква по закон.

(5) Националният експертен съвет по териториално устройство и регионално развитие:

1. приема или съгласува проекти за градоустройствени планове, внесени за разглеждане по реда на този закон;

2. изпълнява и други експертни дейности, възложени му от министъра на регионалното развитие.

(6) Условието и редът за работа на експертните съвети се уреждат с правилника за приложение на закона.

ГЛАВА ВТОРА

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И УСТРОЙСТВО НА ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ

Раздел I

Общи изисквания

Чл. 7. (1) Изискванията към градоустройството се определят с градоустройствени планове в съответствие с този закон.

(2) Общото и конкретното предназначение на поземлените имоти е в съответствие с основното и преобладаващото предназначение на териториите, в които попадат, определено със системата от документи за стратегическо планиране и програмиране на териториалното устройство и регионалното развитие по ЗТУРР.

(3) Общото предназначение на поземлените имоти се определя с предвижданията на ОУПО и ОГП, а за поземлените имоти в тези населени места, за които не се изработва ОУПО и ОГП, се определя с ПУП и може да бъде:

1. в урбанизирани територии или в отделни поземлени имоти извън тях – за жилищни, обществено обслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции, за отдых, за озеленяване, за декоративни водни системи (каскади, плавателни канали и др.), за движение и транспорт, вкл. за велосипедни алеи и за движение на хора с увреждания, за техническа инфраструктура, за специални обекти и др.;

2. в земеделски територии – за обработваеми земи (ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и др.) и необработваеми земи (пасища, скатове, дерета, оврази и др.);

3. в горски територии – за гори (дървопроизводителни гори, защитни гори, рекреационни гори и др.) и горски земи (поляни, земи, заети от храсти, скали и др.);

4. в нарушени територии – за възстановяване и рекултивация на кариери, рудници, насипища, хвостохранилища, депа за отпадъци, свлачища, срутища и др.;

5. в територии, заети от води и водни обекти – за вътрешните морски води и териториалното море, българския участък на река Дунав, реките, езерата и язовирите;

6. в територии на техническата инфраструктура:

– за транспортно-комуникационна инфраструктура, в т.ч. републикански и местни пътища и съоръжения и улична мрежа в населените места, железопътна инфраструктура, пристанища, летища и др.;

– за инженерна инфраструктура.

(4) 1. Освен общото предназначение на поземлените имоти по предходната алинея те допълнително могат да имат и специфично предназначение като защитени територии, определени със закон.

2. Специфичното предназначение в защитени територии е за природозащита (природни резервати, национални паркове, природни забележителности, поддържани резервати, природни паркове, защитени местности, плажове, дюни, водоизточници със санитарно-охранителните им зони, водни площи, влажни зони, защитени крайбрежни ивици) и за опазване на обектите на недвижимо културно наследство (археологически резервати, отделни квартали или поземлени имоти в населени места с културно-историческо, етнографско или архитектурно значение).

Чл. 8. Конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробния устройствен план, съгласно правилника за приложение на закона.

Чл. 9. В територии без градоустройствени планове предназначението на поземлените имоти до влизането в сила на плановете се определя от фактическото им използване, освен ако използването противоречи на закон.

Чл. 10. Промяната на предназначението на поземлени имоти с цел застрояване се извършва въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план при условията и по реда на този закон.

Чл. 11. За осигуряване на целесъобразно устройство поземлените имоти могат да се групират в територии и устройствени зони, които се определят с градоустройствените и подробните устройствени планове и в съответствие с ППЗ.

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

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

(3) Без промяна на предназначението на поземлените имоти в земеделски, горски и защитени територии се допуска застрояване на обекти, чиито

функции са съвместими с общото предназначение на имотите, при спазване на действащата нормативна уредба и въз основа на подробен устройствен план или виза за проектиране, издадена от главния архитект на общината съгласно ППЗ.

Чл. 13. (1) Държавните правила и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони се регламентират с ППЗ.

(2) Специфични правила и нормативи, с които се допускат отклонения от правилата и нормативите по ал. 1, може да се създават към общите и подробните устройствени планове за територии или части от тях:

1. с особена териториалноустройствена и градоустройствена защита и с режим на превантивна устройствена защита за нуждите на опазването на околната среда и водите и на недвижимото културно наследство;

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

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

(3) Специфичните правила и нормативи по ал. 2 се приемат от Националния експертен съвет по териториално устройство и регионално развитие по предложение на органа, компетентен да одобри плана. Решенията на съвета се утвърждават от министъра на регионалното развитие. Специфичните правила и нормативи се одобряват от компетентния орган едновременно с одобряването на плана и са неразделна част от него.

(4) Специфичните правила и нормативи за устройство на територии, върху които се предвижда изграждане на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се приемат от специализираните експертни съвети, одобряват се едновременно с устройствения план по реда на този закон и са неразделна част от него.

(5) С оглед поддържане на природното равновесие и допустимото натоварване на териториите застрояването върху тях се осъществява в съответствие с нормативи за необходимата земя, съгласно ППЗ.

(6) За защитени територии за опазване на недвижимото културно наследство специфични правила и нормативи към градоустройствените планове се изискват, ако при съгласуването на заданието за проектиране на градоустройствен план по реда на този закон министърът на културата е определил задължителни изисквания относно градоустройственото, архитектурното и стиловото изграждане на предвиденото с плана застрояване за отделни територии, за група или за отделен поземлен имот, попадащи в границите на единични или на групови недвижими културни ценности или в техните охранителни зони, които налагат допускане на отклонения от правилата и нормативите, установени с ППЗ.

Раздел II

Урегулиране и застрояване на териториите и поземлените имоти

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

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

(3) Поземлените имоти се урекулират с:

1. улични регулационни линии, които определят границата с прилежащата улица (лице на имота);

2. вътрешни регулационни линии, които определят границите със съседните имоти (странични и към дъното на имота), при условията на чл. 16 или 17.

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

(5) В урекулираните с подробен устройствен план поземлени имоти регулационните линии по ал. 3 стават граници на имотите, когато подробният устройствен план е приложен по отношение на регулацията. По смисъла на тази алинея след прилагане на регулационния план по отношение на поземлените имоти се прилагат специфичните разпоредби на ЗКИР и дворищната регулация отпада, съгласно правилата и нормите в ППЗ.

Чл. 15. (1) С подробен устройствен план по чл. 16 или по чл. 17 се урекулират само поземлени имоти, които не са били урекулирани с предишен подробен устройствен план или регулацията не е била приложена. Урекулираните веднъж поземлени имоти не подлежат на последващо урекулиране освен в предвидените в този закон случаи. Изискванията на тази алинея се прилагат и при ПУП – план за регулация и застрояване за преструктуриране на жилищния комплекс в обхват най-малко територията на един квартал с комплексно застрояване.

(2) С последващ подробен устройствен план могат да се урекулират само улици и квартали, без да се променят границите между поземлените имоти, освен в случаите по ал. 3, 4 и 5.

(3) 1. Границите на урекулирани поземлени имоти могат да се променят само със съгласието на собствениците им, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи.

2. Когато се променят граници на урекулирани поземлени имоти – държавна собственост, договорът по ал. 3 се сключва по пазарни цени от областния управител в писмена форма след решение на областния експертен съвет.

3. Когато се променят граници на урекулирани поземлени имоти – общинска собственост, договорът по ал. 3 се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма след решение на общинския съвет.

(4) Заповедта, с която се променят границите между урекулирани поземлени имоти по реда на ал. 3, влиза в сила с издаването ѝ и се съобщава на заявителите.

(5) Строителство в урегулирани поземлени имоти, чиито граници се променят по реда на ал. 3, се разрешава след представяне на съответния окончателен договор.

(6) Строителство в урегулирани поземлени имоти, чиито граници се променят по реда на ал. 3, не се разрешава, когато в резултат на изменението планът за застрояване за съответните урегулирани поземлени имоти е в противоречие с действащите устройствени правила и нормативи.

(7) Изменение по реда на ал. 3 се отказва със заповед на кмета на общината, когато с проекта за изменение се предвижда създаване на недопустимо по закон разположение на съществуващи сгради или на разрешени строежи.

(8) Изменение по реда на ал. 3 се отказва със заповед на кмета на общината, когато с проекта за изменение се предвижда създаване на урегулирани поземлени имоти с лице и повърхност, които са под минимално установените по закон за определените с плана за застрояване на тези имоти характер и начин на застрояване.

(9) Влезлите в сила изменения по ал. 3 се администрират от Агенцията по геодезия, картография и кадастър след представяне на окончателен договор по ал. 3.

Чл. 16. (1) С подробен устройствен план за територии с неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план, вкл. в ПУП – план за регулация и застрояване за реструктуриране на жилищния комплекс в обхват най-малко територията на един квартал с комплексно застрояване, се определят необходимите площи за изграждане на обектите на социалната инфраструктура – публична собственост на озеленените площи, обединени в зелена система, и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура. За осъществяване на тези предвиждания с влизането в сила на плана собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто. Редът и условията за възлагане, изработване, процедиране, приемане и прилагане на ПУП по настоящата алинея се определят с ППЗ.

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

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

(4) В случаите по ал. 1 на всеки собственик на недвижим имот общината определя урегулиран имот (имоти) в териториалния обхват на местността по ПУП, но не и с точните им кадастрални граници и площ. Когато имотът попада в различни устройствени зони, новообразуваният урегулиран имот се предоставя в зоната, в която имотът е имал преобладаващо местоположение. Урегулираните имоти са с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им, което се доказва с решение на комисията за оценки и обезщетения по реда на този закон и на ППЗ.

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

(6) Ипотеките, наложени върху поземлените имоти преди уреждането им, преминават изцяло върху новосъздадените урегулирани поземлени имоти. Общината придобива отстъпените ѝ части от поземлените имоти без вещни тежести.

(7) За територии с неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план по решение на общинския съвет, съгласувано с МРР, съгласно ППЗ, вместо планът по ал. 1 може да бъде създаден план за улична регулация и имоти за обекти на публичната собственост по реда на този закон.

Чл. 17. (1) Извън случаите по чл. 16 с подробен устройствен план за населено място или за част от него по изключение и след решение на общинския съвет се уреждат неурегулирани дотогава поземлени имоти, като вътрешните им регулационни линии съвпадат с имотните граници.

(2) С плана по ал. 1 при спазване на правилата и нормативите, определени в този закон, могат да се уреждат:

1. налични неурегулирани поземлени имоти с цел образуване на повече на брой самостоятелни урегулирани поземлени имоти;
2. поземлени имоти, чиито размери не отговарят на изискванията за ниско жилищно застрояване, свободно или свързано в два имота, с цел упълномеряването им с части от съседни имоти;
3. съседни неурегулирани поземлени имоти за създаване на съсобствени урегулирани поземлени имоти.

(3) За случаите по ал. 2 заинтересуваните собственици подават заявление до общината, а за случаите по ал. 2, т. 2 и 3 – и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи. Идеалните части на съсобствениците в образуваните съсобствени урегулирани поземлени имоти се определят със самия договор.

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

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

(6) В случаите по ал. 2, т. 2 и 3, може да се разрешава строителство след представяне на окончателен договор по ал. 3, 4 или 5.

(7) Копия от влезлите в сила подробни устройствени планове се изпращат служебно от общината на Агенцията по геодезия, картография и кадастър. В случаите по ал. 2, т. 2 и 3, копия от влезлите в сила подробни устройствени планове се изпращат служебно от общината на Агенцията по геодезия, картография и кадастър след представяне на окончателен договор по ал. 3, 4 или 5.

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

1. конкретното предназначение, допустимите дейности и застрояване;
2. максималната плътност на застрояване;
3. максималната интензивност на застрояване;
4. минималната задължително озеленена дворна площ;
5. височина, начин, характер, ограничителни и задължителни линии на застрояване.

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

Чл. 19. (1) При урегулиране на поземлени имоти за ниско несвързано жилищно застрояване се спазват следните размери:

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

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

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

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

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

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

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

Раздел III

Видове застрояване, параметри на застрояване

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

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

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

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

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

(3) За защитени територии за опазване на недвижимото културно наследство разпоредбите на ал. 2 не се прилагат.

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

(5) Свързано ниско застрояване се допуска при наличие на нотариално заверено писмено съгласие на собствениците на съседните урегулирани поземлени имоти, в които се установява свързаното застрояване въз основа на виза за проектиране по закона за строителството.

Чл. 22. (1) В квартали и в големи урегулирани поземлени имоти застрояването може да бъде комплексно с разполагане на групи от сгради с различно предназначение, свободно стоящи или свързани.

(2) Площите между сградите при комплексното застрояване се устройват като свободни площи с озеленяване, места за паркиране или подземни паркинги, алеи и площадки за отдих, спорт, детски занимания и др.

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

(4) Ново строителство в съществуващите жилищни комплекси се предвижда въз основа на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване за реструктуриране на жилищния комплекс в обхват най-малко територията на един квартал с комплексно застрояване. Проектите за планове за регулация и застрояване за реструктуриране на жилищния комплекс подлежат на обществено обсъждане преди внасянето им в експертните съвети по градоустройство.

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

(6) При реструктуриране на квартали с комплексно застрояване се определят прилежащи площи към съществуващите сгради по правилата и нормативите, определени в ППЗ, които се урегулират като поземлени имоти. Останалата незастроена част от кварталите, в т.ч. поземлените имоти, за които не се предвижда застрояване, се урегулира като озеленена площ за широко обществено ползване и се вписва в съответния публичния регистър.

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

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

(2) Във вилните зони застрояването е ниско – до 7 м.

Чл. 24. (1) Височината на сградата, когато тя е разположена на линията на застрояване, се определя в абсолютни мерки от котата на средното ниво на прилежащия терен за съответната ограждаща стена: до котата на пресечната линия на фасадната плоскост с покривната плоскост – при сгради със стрехи; до котата на горната повърхност на корниза – при сгради с корнизи; до котата на най-високата точка на ограждащите стени – при сгради без корнизи и без стрехи.

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

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

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

Чл. 26. (1) Външната линия на застрояване към улиците от първостепенната мрежа се установява на разстояние от уличната регулационна линия, както следва:

1. по улици от първи клас (скоростни градски магистрали) – най-малко на 15 м;

2. по улици от втори клас (градски магистрали) – най-малко на 5 м;

3. по улици от трети клас (районни артерии) – най-малко на 3 м.

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

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

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

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

(3) Плътността и интензивността на застрояване не се ограничават в ъгловите урегулирани поземлени имоти със свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии.

(4) Разпоредбата на ал. 3 не се прилага, когато урегулираният поземлен имот има лице към две улици, едната от които е задънена.

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

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

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

Чл. 30. (1) В жилищните зони със свързано застрояване дълбочината на жилищните сгради на основното застрояване над първия надземен етаж е най-много 16 м.

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

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

Раздел IV

Правила и нормативи за застрояване и отклонения от тях

Чл. 31. (1) При ниско жилищно застрояване нормативите за разстоянията на сградите на основното застрояване са:

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

(2) При средно и високо жилищно застрояване нормативите за разстоянията на сградите на основното застрояване са:

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

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

(4) Разстоянията между две жилищни сгради през страничната граница на съседни урегулирани поземлени имоти е сборът от изискващите разстояния на всяка от сградите до границата между имотите.

(5) Нормативите за разстояния до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал. 1 и 2 се прилагат за сгради с дълбочина до 16 м. За частта от сградата с по-голяма дълбочина към разстоянията до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал. 1 и 2 се добавя 30 на сто от увеличената дълбочина над 16 м. В урегулиран имот с лице към две улици разстоянията за дълбочината над 16 м се увеличават, докато достигнат стойност с 2 м по-голяма от норматива за разстояние до странична граница по ал. 1 и 2.

Чл. 32. (1) Разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през улицата е по-голямо или равно на височината на жилищните сгради.

(2) Разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през дъното на урегулирания поземлен имот е най-малко един път и половина от височината на сградата, разположена откъм по-благоприятната посока за ослънчаване. При наклонен терен в зависимост от посоката на наклона

спрямо по-благоприятната посока разстоянието се увеличава или се намалява с разликата между средните нива на прилежащия терен при двете сгради.

(3) При определяне на разстоянието между сградите по ал. 1 и 2 височината на сградата откъм по-благоприятната посока се намалява с височината на първия и следващите нежилни етажи на засенчената сграда.

Чл. 33. В урегулиран поземлен имот за жилищно застрояване с повече от една сграда, както и при комплексно застрояване, разстоянието между сградите на основното застрояване се определя с ППЗ.

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

Чл. 35. (1) Разстоянията между жилищни и нежилни сгради в съседни урегулирани поземлени имоти се определят съобразно нормативите за разстояния между жилищни сгради. В този случай дълбочината на застрояване на нежилната сграда се определя по реда на чл. 31, ал. 5.

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

Чл. 36. (1) За запазване на заварени сгради се допуска в работните устройствени планове фактическото разположение на заварените сгради да не отговаря на изискващите се разстояния, ако сградите са масивни и годни за ползване или са обекти на културно-историческото наследство по смисъла на Закона за културното наследство. В тези случаи изискващото се разстояние между заварените сгради и предвидените с плана сгради в съседните урегулирани поземлени имоти може да бъде намалено най-много с една трета, като линиите на застрояване се установят в съответствие с разположението на заварената сграда.

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

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

(4) В случаите по ал. 1-3 по-големи отклонения от установените в тях за квартали и улици с предимно застроени урегулирани поземлени имоти (50 на сто и повече) могат да се допускат по предложение на кмета на общината с решение на общинския съвет, прието с мнозинство не по-малко от две трети от общия брой на съветниците.

(5) Разрешението по ал. 4 се издава в двумесечен срок от постъпване на искането.

Раздел V

Сгради на основното застрояване. Жилищните сгради и жилищата (Забележка: Разпоредбите по настоящия раздел могат да се регламентират в ППЗ.)

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

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

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

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

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

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

нотариално заверено съгласие на всички собственици на жилища – непосредствени съседи на обекта.

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

(5) Помещения и обекти за нежилищни нужди, изградени в заварена жилищна сграда или в нежилищна сграда, могат да се преустройват и да променят предназначението си по общия ред, без да се изисква съгласието на собствениците в етажната собственост, в случай че не се допуска наднормено шумово и друго замърсяване.

(6) Не се изисква съгласието на собствениците в етажната собственост при възстановяване жилищното предназначение на вече преустроени самостоятелни помещения и обекти за нежилищни нужди, изградени в заварена жилищна сграда.

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

(8) В новоизграждащи се сгради в режим на етажна собственост с издадено разрешение за строителство след влизане в сила на Закона за управление на етажната собственост, в които се предвижда самостоятелните обекти да са повече от десет, се осигурява поне едно общо помещение, което се използва от собствениците и обитателите на сградите за битови, спортни и други обслужващи дейности (помещение за събрания, за портиер или охрана; за детски колички, велосипеди, мотопеди и мотоциклети; за съхраняване на инвентар за почистване на сградата и прилежащата площ към нея; перални, сушилни и др.под.), разположено в партерния или в първия етаж.

(9) Не се допуска преустройство и промяна на предназначението на обекти по ал. 1-5, ако за новите обекти не могат да се осигурят необходимите гаражи или места за паркиране в съответния поземлен имот.

Чл. 39. (1) При промяна на предназначението на част или на цяла сграда в жилищни, курортни или вилни зони, когато преустройството е свързано с масов достъп на външни лица и наднормено за зоната шумово и друго замърсяване, освен спазване на изискванията по чл. 38 е необходимо и изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици и носители на ограничени вещни права в съседни поземлени имоти.

(2) Промяна на предназначението на сграда или на част от сграда – обект на образованието, науката, здравеопазването или културата, както и на спортни обекти и съоръжения или на части от тях, може да се извърши при условията и по реда на този закон само след писмено съгласие на съответния министър. Отказът се мотивира. Непроизнасянето в едномесечен срок от постъпването на искането се смята за мълчаливо съгласие.

(3) В случаите по предходните алинеи промяната на подробния устройствен план се нанася служебно въз основа на заповед на кмета на общината, без да се провежда процедура по изменение на подробния устройствен план.

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

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

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

Раздел VI

Допълващо застрояване, огради

(Забележка: Разпоредбите по настоящия раздел могат да се регламентират в ППЗ.)

Чл. 41. (1) Допълващото застрояване в урегулирани поземлени имоти се състои от спомагателни, обслужващи, стопански и второстепенни постройки към сградите на основното застрояване и се разрешава в съответствие с предвиденията на подробния устройствен план.

(2) Когато допълващо застрояване не е предвидено с действащия подробен устройствен план, то се допуска от главния архитект на общината с виза за проучване и проектиране по реда на закона за строителството, ако проектите се застрояват свободно или допреди до сгради на основното застрояване в урегулирания поземлен имот или свързано с постройки на допълващо застрояване само между два урегулирани поземлени имота. Допуснатото застрояване се отразява служебно в действащия подробен устройствен план.

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

Чл. 42. (1) Постройките на допълващото застрояване се разполагат свободно или допреди до основното застрояване в урегулирания поземлен имот или свързано с допълващо застрояване в съседен имот.

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

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

(4) Свободно разположените полуподземни постройки с превишение до 1,2 м над прилежащия терен се допускат на разстояние не по-малко от 1,5 м от вътрешната граница на урегулирания поземлен имот.

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

(2) Изключения от разпоредбата по ал. 1 се допускат от органа, който следва да издаде разрешението за строеж, когато нормативно необходимите гаражи и места за паркиране не могат да бъдат осигурени в границите на урегулирания поземлен имот поради технически или нормативни причини, като: размери и/или наклон на урегулирания поземлен имот, хидрогеоложки условия, санитарно-охранителни зони и др. при условия, определени в ППЗ.

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

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

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

Чл. 45. Стопанските постройки на допълващо застрояване не могат да се разполагат на калканна стена на жилищна сграда в съседен урегулиран поземлен имот.

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

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

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

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

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

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

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

(4) При липса на съгласие на собственик на засегнат имот строителството на плътна ограда между съседни имоти с височина на плътната част над 0,6 м се допуска, ако разстоянието от оградата до жилище в първия етаж на сграда в съседния урегулиран поземлен имот е по-голямо или равно на височината на плътната част на оградата, като оградата се разполага изцяло в имота на възложителя.

(5) Допустимо е оградите да бъдат с височина до 2,2 м над прилежащия терен. При денивелация на терена между съседни урегулирани поземлени имоти височината на плътната част на оградата се отчита спрямо котата на по-ниския прилежащ терен.

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

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

(8) Извън границите на урбанизираните територии и в неурегулираните части на населените места се допуска поземлените имоти да се оградят само с леки огради, съобразени с изискванията по ал. 2.

(9) Строителството на огради в случаите по ал. 3 и 4, както и в отклонение от изискванията по ал. 2, 5 и 7, се разрешава за обекти на културно-историческото наследство, а в останалите случаи – съобразно предназначението на урегулирания поземлен имот и с оглед осигуряването на архитектурно единство, от главния архитект на общината въз основа на индивидуален архитектурен проект.

Раздел VII

Временни строежи

(Забележка: Разпоредбите по настоящия раздел могат да се регламентират в ППЗ.)

Чл. 49. (1) Собствениците на поземлени имоти, за които с подробните устройствени планове е предвидено изграждане на обекти – публична собственост на държавата и общините, имат право да изградят временни строежи, ако държавата или общината:

1. откаже да измени подробния устройствен план поради липса на условията определени в този закон;
2. откаже да изкупи имота при условията на този закон или в тримесечен срок не отговори на направеното предложение за продажба.

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

(3) Строежите по ал. 1 и 2 се разрешават при условие, че не е наложена строителна забрана или не се предвижда новото строителство или другите мероприятия да започнат през следващата една година. Отчуждаването на временни строежи се извършва при условията и по реда на Закона за държавната собственост и на Закона за общинската собственост.

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

1. В застроени поземлени имоти:

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

б) преустройство на таванско помещение вместо пристрояване по буква „а”, като се изгради надзид до 1,5 м и се направят капандури независимо от етажността на сградата;

в) ателие или обект с обслужващо предназначение при спазване на ограниченията по буква „а” за застроена площ и височина;

г) постройки на допълващо застрояване при условията на чл. 46;

д) гараж;

е) ограда, съобразена с изискванията по чл. 48, ал. 2.

2. В незастроени поземлени имоти:

а) жилищна сграда със застроена площ до 60 кв. м на два етажа или жилищна сграда на един етаж до 80 кв. м;

б) строежи по т. 1, букви „в”, „г”, „д” и „е” .

Чл. 51. Временните строежи по чл. 50 се разрешават в един поземлен имот въз основа на виза за проектиране с указан начин на застрояване, издадена от главния архитект на общината, и строителни книжа, издадени по реда на закона за строителството. В случаите по чл. 50, т. 1 може да се допусне

намаляване на нормативно установените разстояния до имотните граници със съгласието на заинтересуваните лица, изразено в заявление до кмета на общината с нотариално заверени подписи.

(2) При съсобственост на имота постройки по чл. 50 могат да се разрешават на всеки от съсобствениците при спазване на изискванията за учредяване и прехвърляне на право на строеж от закона. Общата застроена площ на разрешените постройки по чл. 50 не може да превишава площта, предвидена като допустима плътност на застрояване по съответния градоустройствен план за поземления имот.

(3) Незастроени поземлени имоти, попадащи в територии, за които с общи или с подробни устройствени планове е предвидено за озеленените площи за широко обществено ползване, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от национално или общинско значение, или озеленените площи за ограничено обществено ползване в имотите за жилищни, вилни, обществени, производствени, курортни и спортни сгради и комплекси, както и озеленените площи с друго специфично предназначение, но не е реализирано предназначението им, могат да се използват до реализиране на предвижданията на плана само за изграждане или поставяне на открити обекти за спортни дейности и площадки за игра по реда на чл. 55.

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

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

Чл. 53. Заварени сгради в поземлени имоти по чл. 49 могат при спазване на изискванията на този закон да се преустройват вътрешно, да се променя предназначението им и да се ремонтират, без да се изменя външното им очертание в хоризонтално и вертикално отношение и без да се правят нови или да се укрепят съществено носещите конструкции.

Чл. 53а. Заварените строежи, невключени в режима на застрояване на урегулирания поземлен имот, се премахват от възложителя най-късно до завършване на разрешените строежи. Ако възложителят не изпълни това, строежът не се въвежда в експлоатация, а завареният строеж се премахва за сметка на възложителя въз основа на заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол или на упълномощено от него длъжностно лице по реда на наредбата за недопускане и отстраняване на незаконно строителство по този закон.

Чл. 54. (1) Временни строежи могат да се правят и за нужди, свързани с организация и механизация на строителството, с разрешение на органа, който издава разрешението за строеж. Временните строежи се премахват при завършване на строителството. Ако възложителят не изпълни това, строежът не се въвежда в експлоатация и временните строежи се премахват за негова сметка въз основа на заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол или на упълномощено от него длъжностно лице по реда на наредбата за недопускане и отстраняване на незаконно строителство по този закон.

(2) Ако строителството не започне в срока, до който разрешението за строеж е в сила, временните строежи се премахват по реда на ал. 1.

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

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

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

Чл. 55. До реализирането на подробния устройствен план незастроени поземлени имоти могат да се използват за временни открити паркинги, пазари за сергийна търговия, открити обекти за спортни дейности и площадки за игра и други подобни открити обекти въз основа на разрешение за строеж, съответно разрешение за поставяне, при условия и по ред, определени от общинския съвет.

Раздел VIII

Преместваеми обекти и елементи на градското обзавеждане

Чл. 56. (1) Върху поземлени имоти могат да се поставят преместваеми увеселителни обекти и преместваеми обекти за търговски и други обслужващи дейности – павилиони, кабинни, маси, зарядни колонки за електрически превозни средства, както и други елементи на градското обзавеждане (спирки на масовия градски транспорт, пейки, осветителни тела, съдове за събиране на отпадъци, чешми, фонтани, часовници и др.).

(2) За обектите по ал. 1 се издава разрешение за поставяне по ред, установен с ППЗ, а за държавни и общински имоти – и въз основа на схема, одобрена съответно от областния управител и кмета на общината след приемане от съответния експертен съвет по градоустройство. За държавните имоти схемата се одобрява след съгласуване със съответната централна администрация, която стопанисва имота.

(3) Обектите по ал. 1 могат да се свързват с временни връзки към мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, когато това е необходимо за нормалното им функциониране.

(4) В недвижими имоти – културни ценности, разрешение за поставяне на обекти по ал. 1 се издава въз основа на схема след съгласуване с Министерството на културата при условията и по реда на Закона за културното наследство.

(5) В чужди поземлени имоти разрешение за поставяне на обекти по ал. 1 се издава въз основа на нотариално заверено писмено съгласие от собственика на поземления имот.

(6) Условието и редът за устройството, безопасността и техническите изисквания към съоръженията, поставяни в увеселителни обекти, се определят с ППЗ.

(7) Не се допуска разполагане на преместваеми обекти върху имоти, в които реализираното строителство е достигнало лимита на определените с подробния устройствен план показатели за плътност и интензивност на застрояването.

(8) Собствениците или ползвателите на съоръженията, поставяни в увеселителни обекти, задължително застраховат отговорността си към потребителите в случай на злополука.

Чл. 57. (1) Върху недвижими имоти могат да се поставят рекламни, информационни и монументално-декоративни елементи въз основа на разрешение за поставяне, издадено по ред, установен с ППЗ.

(2) В чужди поземлени имоти и сгради разрешението за поставяне на обекти по ал. 1 се издава въз основа на нотариално заверено съгласие от собственика на поземления имот или на сградата.

(3) Върху сгради – етажна собственост, разрешението за поставяне на обекти по ал. 1 се издава въз основа на изрично писмено съгласие на етажните собственици по реда на Закона за управление на етажната собственост.

(4) Върху недвижими имоти – културни ценности в техните граници и охранителни зони, разрешение за поставяне по ал. 1 се издава след съгласуване с Министерството на културата при условията и по реда на Закона за културното наследство.

(5) Обектите по чл. 56, ал. 1 и по ал. 1 на този член се премахват, когато:

1. са поставени без разрешение или в противоречие с издаденото разрешение;
2. са поставени в чужд имот без правно основание или правното основание за издаване на разрешението за поставяне е отпаднало;
3. не отговарят на правилата и нормативите за градоустройство;
4. не отговарят на изискванията към строежите по закона за строителството;
5. представляват реклама, забранена със закон;
6. срокът на разрешението за поставяне е изтекъл;
7. не отговарят на други изисквания, определени с ППЗ.

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

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

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

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

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

(11) При неспазване на срока за премахване, определен в заповедта по ал. 3, обектът се премахва принудително по ред, определен с ППЗ .

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

(13) Обектите по настоящия раздел подлежат на контрол от специализираните държавни органи, вкл. от ДНСК.

Раздел IX

Застрояване в неурегулирани територии

Чл. 58. В неурегулирани малки населени места и в части от тях застрояване се допуска въз основа на виза за проектиране, която представлява скица-копие от кадастрална карта (кадастрален план) или съставена от проектанта ситуационна скица-заснемане с данни за налични сгради и постройки в имота и в съседните имоти, с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояване и други изисквания. Строителството се разрешава по установения ред при съобразяване с нормите на ППЗ. Оградите се строят по съществуващи имотни граници, без да се дава строителна линия за тях.

Чл. 59. (1) Извън границите на урбанизираните територии застрояване се допуска при спазване на предвижданията на действащ ОТУП или ОГП и въз основа на действащ план за застрояване за поземлен имот или за група поземлени имоти или парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура, след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон.

(2) Без промяна на предназначението на земята застрояване в поземлени имоти по ал. 1 се допуска при условията на ППЗ.

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

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

Раздел XI

Устройство на озеленени територии

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

(2) Основни за зелената система са озеленените площи за широко обществено ползване, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности – паркове, градини, улично озеленяване.

(3) Допълващи за зелената система са озеленените площи за ограничено ползване в поземлените имоти – частна собственост, регламентирани с устройствения показател за минимално озеленяване, както и озеленените площи с друго специфично предназначение – гробищни паркове, ботанически градини, дендрариуми, зоопаркове, защитни насаждения.

(4) Озеленените площи по ал. 2 и площите със специфично предназначение по ал. 3 – собственост на държавата и общините, са публична собственост.

Чл. 62. (1) Зелените системи и озеленените площи се устройват в съответствие с одобрените общи и подробни устройствени планове на урбанизираните територии и подробни устройствени планове за парковете и градините, като се спазват правилата и нормативите в ППЗ.

(2) Озеленените площи, които представляват публична собственост, не могат да бъдат продавани, преотстъпвани и обременявани с вещни тежести, както и да бъдат използвани за други цели.

(3) Съществуващи озеленени площи, представляващи публична собственост, се устройват и опазват като защитени територии.

(4) Паркове и градини с историческо значение и с характерно композиционно и естетическо изграждане се регистрират и се обявяват за паметници на градинското и парковото изкуство, които се устройват и опазват при спазване нормативите и на Закона за културното наследство.

(5) Когато в терените, определени за озеленени площи – публична собственост, попадат поземлени имоти – частна собственост, те се отчуждават по предвидения в закона ред.

(6) Не се отчуждават имотите по ал. 5, когато подробните устройствени планове за паркове и градини предвиждат изграждане или разполагане на обекти по ал. 7, т. 3-6.

(7) С подробните устройствени планове за паркове и градини в озеленените площи – публична собственост, и в поземлените имоти – частна собственост, без промяна на предназначението им може да се предвижда само застрояване, необходимо за:

1. мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, обслужващи озеленените площи;
2. поддържане на зелената система;
3. открити обекти за спортни или културни дейности;
4. площадки за игра;

5. преместваеми обекти по чл. 56, които не могат да заемат повече от 10 на сто от площта на имота;

6. монументално-декоративни, информационни и рекламни елементи по чл. 57;

7. мемориални места и обекти.

(8) Мемориални места и обекти (паметници, паметни плочи, монументално-декоративни структури и елементи и др.), свързани с исторически събития и/или личности, се разрешават по реда на този закон след решение на общинския съвет и съгласуване с Министерството на културата. За мемориалните места и обекти със статут на единични или групови недвижими културни ценности и за строежите в техните граници и охранителни зони се прилагат изискванията на Закона за културното наследство. Ремонтни, консервационни, реставрационни и други дейности върху военни паметници, както и изграждането на нови се извършват при условията и по реда на Закона за военните паметници.

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

(10) Общинският съвет приема програма за изграждане и опазване на зелената система на територията на общината.

(11) Условията и редът за устройството и безопасността на площадките за игра се определят с ППЗ.

Чл. 63. (1) Не може да се променя предназначението на съществуващите озеленени площи или на части от тях в урбанизираните територии, реализирани, съгласно предвижданията на градоустройствените планове.

(2) Не може да се променя предназначението на територии и поземлени имоти, предвидени в общите градоустройствени или в подробните устройствени планове на урбанизираните територии за озеленени площи, които не са реализирани, освен за изграждане на елементи на техническата инфраструктура или на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната или ако не са отчуждени след изтичане на предвидения в закона срок за отчуждаване.

(3) Промяната на предназначението на територии и поземлени имоти по ал. 2 се разрешава след обществено обсъждане по ППЗ от:

1. Министерския съвет по предложение на областния управител – за държавните имоти;

2. общинския съвет с решение, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците – в останалите случаи.

(4) Алинеи 2 и 3 не се прилагат при промяна на предназначението на имоти и части от тях, предвидени в подробните устройствени планове за озеленени площи, които не са реализирани в населените места с население до 10 000

жители. В тези случаи промяната на предназначението се извършва по реда на условията и реда за изменение на устройствените планове по този закон.

(5) Освен в случаите по ал. 2 предназначението на територии и поземлени имоти, предвидени в общите градоустройствени или подробните устройствени планове на урбанизираните територии за озеленени площи, които не са реализирани, може да се променя с нов общ градоустройствен или подробен устройствен план на цялото населено място или селищно образувание, ако със схемите или план-схемите на зелената система се доказва, че са спазени нормативите за озеленени площи.

Чл. 64. (1) Кметът на общината организира съставянето и актуализирането на публичен регистър на озеленените площи, на дълготрайните декоративни дървета и на дърветата с историческо значение в общината. Достъпът до информацията, вписана в регистъра, се осъществява при условията и по реда на Закона за достъп до обществена информация.

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

(3) Вековни или забележителни дървета се обявяват за защитени и се вписват в регистъра по реда на Закона за биологичното разнообразие. Обявените за защитени дървета се вписват и в регистъра по ал. 1.

(4) Проектите за подробни устройствени планове, с изключение на проектите за парцеларни планове за обектите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии, задължително се придружават от справка за картотекираната растителност и геодезическо заснемане, заверени от общинските органи по озеленяване.

(5) В 5-годишен срок от завършване и приемане на строителството общинските органи по озеленяване извършват проверки по изпълнението на задълженията на собствениците (възложителите), свързани с озеленяване и компенсаторно залесяване.

ГЛАВА ТРЕТА

МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ НА ТЕХНИЧЕСКАТА

ИНФРАСТРУКТУРА

Раздел I

Общи изисквания към елементите на техническата инфраструктура

Чл. 65. (1) Елементи на техническата инфраструктура са:

1. транспортната техническа инфраструктура и съоръженията към нея (мостове, тунели, надлези, подлези, прелези и др.);
2. преносните (довеждащите и отвеждащите) проводи (мрежи) и съоръженията към тях в неурегулирана територия;
3. преносните (довеждащите и отвеждащите) проводи (мрежи) и съоръженията към тях в урегулирана територия;

4. разпределителните проводни и разпределителните устройства и съоръженията към тях (трансформаторни постове, електрически подстанции, пречиствателни станции за питейни и отпадъчни води, понижителни и разпределителни станции и др.), вкл. присъединителните проводни към сградните инсталации и общите средства за измерване;
5. хидромелиоративните преносни (довеждащите и отвеждащите) проводни (мрежи) и съоръженията към тях и хидромелиоративните строежи, изградени за предпазване от вредното въздействие на водите;
6. електронните съобщителни мрежи и съоръжения;
7. брегоукрепителните, брегозащитните и геозащитните строежи;
8. съоръженията и инсталациите за третиране на отпадъци.

(2) Елементите на техническата инфраструктура се предвиждат с градоустройствени планове. Неразделна част от градоустройствените планове са план-схемите на елементите на техническата инфраструктура.

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

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

(5) Когато във връзка с ново строителство е необходимо да се измени положението или устройството на заварени строежи – подземни и надземни мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, съответните работи се извършват от възложителя на новото строителство за негова сметка след одобряване на необходимите проекти, съгласувани с експлоатационните дружества, чиито мрежи и съоръжения са засегнати, и след издаване на разрешение за строеж по закона за строителството.

Чл. 66. Недвижимите имоти се свързват задължително с изградените мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура въз основа на издадени строителни книжа по реда на закона за строителството. Изисквания, които не са посочени от експлоатационните дружества при сключването на договора за присъединяване, не са основания за отказване на свързването.

Чл. 67. (1) Подземни и надземни общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура се проектират и изграждат в общински и държавни поземлени имоти. Когато това е невъзможно, мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура се изграждат в поземлени имоти – собственост на физически и юридически лица, по реда на условията за правото на държавата и общината на първи купувач и за принудително отчуждаване и обезщетяване

(2) В поземлените имоти, които се намират върху или в близост до подземни комуникационни или други мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, се предвижда такова застрояване, което да не влияе неблагоприятно върху конструкциите на техническата инфраструктура, както и да не навлиза в сервитутните ивици за експлоатация и ремонт на тази

инфраструктура. В случай на невъзможно постигане на целесъобразно застрояване или когато сервитутните ивици заемат повече от 1/3 от площта на урегулиран поземлен имот, с подробния устройствен план имотът се предвижда за съответната мрежа, като отчуждаването се извършва за сметка на съответния собственик на мрежата или съоръжението.

(3) Правилата и нормите за разполагане на проводите и съоръженията на техническата инфраструктура (вкл. за електронни съобщителни мрежи) се определят с ППЗ.

Чл. 68. При изграждане и реструктуриране на промишлени и курортни зони и селищни образувания благоустройствените мероприятия, вкл. озеленяването, задължително се извършват от собствениците за тяхна сметка в рамките на урегулирания поземлен имот. Проводите и съоръженията на техническата инфраструктура могат да се изградят за сметка на собствениците при условия и по ред, определени с наредба на общинския съвет.

Раздел II

Транспортна инфраструктура

Чл. 69. (1) Проводите на техническата инфраструктура и съоръженията на транспортната инфраструктура, свързани с движението на превозни средства и пешеходци, се проектират и изградят като улични мрежи и съоръжения.

(2) Местоположението на подземните и надземните улични мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура се определя с градоустройствените планове при спазване на съответните технически правила и нормативи.

(3) При наличие на съществуващи проводи или съоръжения – публична държавна или публична общинска собственост, които по технически причини е невъзможно да бъдат изместени, се допуска те да бъдат запазени чрез съответното им отреждане с подробен устройствен план.

Чл. 70. (1) Елементите на транспортната техническа инфраструктура се изградят въз основа на предвижданията на градоустройствените планове, обвързано със структурата на територията.

(2) Обектите по ал. 1 се изградят по общия ред на този закона за строителството.

(3) Транспортната техническа инфраструктура следва да осигурява най-добри условия за удобен, безопасен и икономичен транспорт на пътници и товари и за достъпност на лица с увреждания при опазване на околната среда.

(4) Министърът на регионалното развитие и министърът на инвестиционното проектиране издават наредби за нормите за планиране и проектиране на елементите на транспортната техническа инфраструктура. Нормите за планиране и проектиране на елементите на железопътната инфраструктура се определят с наредба на министъра на инвестиционното проектиране, министъра на регионалното развитие и министъра на транспорта, информационните технологии и съобщенията.

Чл. 71. (1) Проектирането и изграждането на автомагистрали, скоростни пътища и пътища първи и втори клас от Републиканската пътна мрежа през територията на населените места се допуска по изключение, когато едновременно са налице следните условия:

1. много тежки теренни и други специфични условия;
2. доказана технико-икономическа целесъобразност;
3. съвместимост с градоустройствените планове на населеното място;
4. положително решение по оценката за въздействието върху околната среда.

(2) Когато пътищата от Републиканската пътна мрежа се проектират и изграждат през територията на населените места, те се оразмеряват като елементи на първостепенната улична мрежа при съблюдаване на изискванията за опазване на селищната среда от вредни въздействия.

Чл. 72. (1) Уличната мрежа в населените места и селищните образувания съобразно функционалното ѝ предназначение се разделя на:

1. първостепенна улична мрежа: I клас – скоростни градски магистрали; II клас – градски магистрали; III клас – районни артерии; IV клас – главни улици;
2. второстепенна улична мрежа: V клас – събирателни улици; VI клас – обслужващи улици.

(2) Първостепенната улична мрежа се определя с общ устройствен план, а при липса на такъв – с подробен устройствен план. Класът на първостепенната и второстепенната улична мрежа се определя с подробния устройствен план.

Чл. 73. Железопътни гари, пристанища и летища се изграждат съобразно предвижданията на градоустройствените планове и се свързват задължително с първостепенната улична мрежа, с линиите на масовия обществен пътнически транспорт, съответно с железопътната и пътната мрежа.

Чл. 74. Градоустройствените планове следва да осигуряват обществени паркинги, условия за провеждане на пешеходното движение чрез изграждане на тротоари, пешеходни алеи, пасажи, улици и зони, както и на велосипедното движение – чрез велосипедни алеи, провеждани самостоятелно или в напречния профил на улицата.

Чл. 75. (1) Широчината на обслужващите улици в населените места се определя с подробния устройствен план и в зависимост от необходимостта от изграждане на инфраструктура, гарантираща нормалното функциониране на територията.

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

(3) Не се допускат улици без тротоари в населени места с население над 30 000 жители.

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

(5) Широчината на тротоарите в населените места, в курортните и вилните зони е:

1. най-малко 1,50 м – тротоари за пешеходци;
2. най-малко 0,75 м – за служебни тротоари.

(6) Разпоредбите на ал. 2, 3, 4 и 5 не се прилагат в населени места или в части от тях с историческо, археологическо, етнографско или архитектурно значение, както и в населени места или части от тях с много тежки теренни и други специфични условия или предназначени за застрояване със социални жилища.

Чл. 76. (1) Задънени улици за осигуряване на достъп до ограничен брой урегулирани поземлени имоти трябва да имат широчина най-малко 3,5 м, а в градовете, когато задънената улица обслужва повече от 4 урегулирани поземлени имота – най-малко 6 м. Задънени улици, по-дълги от 100 м, завършват накрая с уширение, осигуряващо обръщането на автомобилите в обратна посока.

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

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

(4) Отчуждаванията за прокарване на нова задънена улица в урегулирана територия по искане на собственици на поземлени имоти са за тяхна сметка.

Чл. 77. (1) В населените места съобразно комуникационно-транспортните изисквания се проектират и изграждат тунели и транспортни съоръжения на различни нива, съгласно подробния устройствен план.

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

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

Раздел III

Водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения

Чл. 78. (1) Водопроводните и канализационните мрежи и съоръжения се изграждат по одобрени проекти по реда на закона за строителството в съответствие с градоустройствените планове и съответните специализирани схеми към тях и с плановете за вертикално планиране.

(2) Водоснабдителните и канализационните мрежи в населените места се проектират като улични мрежи и при спазване разпоредбите на преходния раздел.

(3) По изключение в населени места и селищни образувания без планове за вертикално планиране могат да се изграждат водопроводи и частични канализации съобразно заварения релеф на терена на улиците и площадите и като се съблюдават изискванията за бъдещото вертикално планиране.

Чл. 79. (1) Собственикът на общите водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения е длъжен да включи към тях водопроводните и канализационните инсталации на всички недвижими имоти в териториалния обхват на мрежите и съоръженията при спазване изискването на чл. 125а от Закона за водите.

(2) Присъединяването на недвижимите имоти и потребителите на вода към водопроводните и канализационните мрежи се извършва при спазване на разпоредбите на този закон и със сключване на писмен договор за присъединяване между потребителя и експлоатационното дружество.

(3) Условиата, техническите изисквания и редът за присъединяване на недвижимите имоти и потребителите към водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения и за сключването на договорите за присъединяване се определят с наредба на министъра на регионалното развитие.

Чл. 80. Водите на територията на една община могат да се ползват за задоволяване на питейно-битови нужди и на други общини, когато са осигурени необходимите количества питейно-битова вода за нуждите на общината и не се нарушават целите за опазване на околната среда, определени в Закона за водите.

Чл. 81. (1) За опазване на водите, предназначени за питейно-битово водоснабдяване, и на минералните води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди, от замърсяване и други вредни влияния в устройствените планове се предвиждат санитарно-охранителни зони около водоизточниците и съоръженията, определени по реда на Закона за водите. Режимът на устройство на санитарно-охранителните зони и забранените дейности в тях се уреждат с наредба на министъра на регионалното развитие и министъра на околната среда и водите.

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

Чл. 82. (1) В населени места и селищни образувания със зони за ниско застрояване или в части от тях без канализация битовите отпадъчни води се заустват във водоуплътни изгребни ями, които отговарят на техническите и санитарно-хигиенните изисквания.

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

през поземлените имоти до съответните улични съоръжения (канализационни шахти, канавки и др.).

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

(4) За вредите, които произтичат от изграждането и използването на мрежите по ал. 3, правоимащите се обезщетяват от възложителя по реда на комисия за оценки и обезщетяване.

Чл. 83. 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

Енергоснабдителни и електронни съобщителни мрежи и съоръжения

Чл. 84. (1) Енергоснабдителните мрежи и съоръжения са външни (улични и дворни) и вътрешни (сградни).

(2) Строителството на външните енергоснабдителни мрежи се извършва съгласно предходните раздели и по одобрени строителни книжа, издадени съгласно закона за строителството.

Чл. 85. (1) Общите топлоснабдителни и газоснабдителни мрежи и съоръжения и техните отклонения се изграждат извън сградите по общия ред, определен с този закона за строителството.

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

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

(4) Абонатната станция в една сграда в зависимост от капацитета и разположението ѝ може да обслужва и други сгради, като присъединяването се извършва по реда на Закона за енергетиката.

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

Чл. 86. (1) Трансформаторни постове се изграждат в свободни пространства или в сгради, които не са предназначени за живеене. В градовете те могат да се изграждат и в незастроената част на урегулиран поземлен имот –

собственост на физически и юридически лица, с тяхно съгласие и при спазване на изискванията за допълващо застрояване.

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

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

Чл. 87. Осветлението на улици, площади, паркове, градини и други недвижими имоти – публична общинска собственост, задължително се осигурява от общината с цел създаване на условия за безопасно нощно движение, както и на подходящ нощен облик на населените места.

Чл. 88. (1) В урегулирани територии подземните електронни съобщителни мрежи и съоръжения се изграждат и полагат едновременно с другите мрежи и съоръжения (водопроводи, канализации, електрически, топлоснабдителни, газоснабдителни мрежи и др.) преди полагането на бордюри, тротоари и улични настилки.

(2) В неурегулирани територии електронни съобщителни мрежи се изграждат въз основа на парцеларни планове.

Раздел V

Мониторинг и противодействие на свлачищните, ерозионните и абразионните процеси

Чл. 89. (1) Дейностите по регистрирането и мониторинга на свлачищните райони на територията на Република България, в т.ч. абразионните и ерозионните процеси по Черноморското и Дунавското крайбрежие, като превантивни мерки за предотвратяване на аварии и щети се осъществяват от Министерството на регионалното развитие чрез държавните дружества за геозащита.

(2) Министерството на регионалното развитие поддържа регистър на свлачищните райони и на районите с абразионни и ерозионни процеси чрез държавните дружества за геозащита.

(3) Мониторингът по ал. 1 се осъществява чрез наблюдение, анализи и оценка на резултатите от извършени подробни инженерно-геоложки, хидрогеоложки и хидроложки проучвания, инженерно-геодезически измервания и наблюдения на изградени стационарни реперни мрежи и контролно-измервателни системи. Данните от извършения мониторинг, в т.ч. на територии с изпълнени геозащитни мерки и дейности за стабилизиране на свлачищата, се предоставят на съответните държавни дружества за геозащита за отразяване в регистъра по ал. 2.

(4) Условията и редът за вписване и поддържане на регистъра по ал. 2, както и за извършване на дейностите по ал. 3, се определят с наредба на министъра на регионалното развитие.

(5) Координацията между отделните ведомства за ограничаване на свлачищата на територията на Република България, в т.ч. абразионните и ерозионните процеси по Черноморското и Дунавското крайбрежие, и за предотвратяване на аварии и щети се осъществява от Министерството на регионалното развитие.

Чл. 90. Геозащитните мерки и дейности за ограничаване на свлачищата, ерозионните и абразионните процеси и за предотвратяване на аварии и щети се осъществяват от Министерството на регионалното развитие.

(2) Изискванията към геозащитните мерки и дейности, техническите изисквания за проектиране, изпълнение, експлоатация и поддържане на геозащитни строежи, сгради и съоръжения в свлачищните райони се определят с наредба на министъра на регионалното развитие.

(3) В райони, вписани в регистъра по този раздел, геозащитни мерки и дейности се разрешават по реда закона за строителството след приемане на инженерно-геоложките и хидрогеоложките проучвания за общата и локалната устойчивост на територията от специализиран състав на съответния експертен съвет към органа, компетентен да одобри плана, и предварително разрешение от министъра на регионалното развитие, издадено в едномесечен срок от постъпване на искането за издаването му.

(4) Строителство на сгради и съоръжения, предвидени с подробен устройствен план, приет от съответния експертен съвет, в специфични райони, вписани в съответния регистъра, в т.ч. в райони, за които е наложена строителна забрана във връзка с извършване на геозащитни мероприятия, се разрешава при условията на ал. 3 само след осъществяване на геозащитните мерки и дейности, отчитане на положителен ефект от изпълнението им и предварително разрешение на министъра на регионалното развитие, издадено в едномесечен срок от постъпване на искането за издаването му.

(5) Ефектът от изпълнението на геозащитните мерки и дейности по ал. 4 се отчита чрез мониторинг по този раздел.

Раздел VI

Съоръжения и инсталации за третиране на отпадъци

Чл. 91. (1) Местоположението на площадките за изграждане на съоръжения и инсталации за третиране на отпадъци се определя с градоустройствените планове.

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

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

- Чл. 92.** (1) Терените и изграждането на съоръженията и инсталациите за третиране на битовите и строителните отпадъци се осигуряват от общината.
- (2) Две и повече общини могат да изградят общи съоръжения и инсталации за третиране на битовите и строителните отпадъци.
- (3) Осигуряването на терените, изграждането на съоръженията и инсталациите и третирането на производствените отпадъци, вкл. на опасните отпадъци, се извършват при условията и по реда на Закона за управление на отпадъците.

Раздел VII

Газоснабдяване

Чл. 93. Газоснабдяването на урбанизирани територии се осъществява чрез изграждане на газоразпределителна мрежа, съгласно одобрени по общия ред на закона за строителството проекти в съответствие с предвижданията на градоустройствените планове и специализираните план-схеми към тях. При липса на градоустройствени планове за малки населени места и селищни образувания проектите за газификация се изработват на базата на специализирана план-схема.

Чл. 94. Уличните газоразпределителни мрежи, техните елементи и прилежащите им съоръжения се изградят от и за сметка на юридическото лице, получило разрешение за изграждане на такъв вид енергиен обект по реда на Закона за енергетиката.

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

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

ЧАСТ ВТОРА

ГРАДОУСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ

Раздел I

Общи положения

Чл. 95. (1) Градоустройствените планове са общи и подробни:

1. общи устройствени планове на общини (ОУПО) и общи градоустройствени планове (ОГП);
2. подробни устройствени планове (ПУП).

(2) ОУПО определя общото предназначение и начин на устройство на поземлените имоти в отделните структурни части на цялата територия на общината, целите и приоритетите за градоустройственото развитие на

общината, мрежата от населените места, връзките със съседните общини и областния център, както и интегрирането на територията на общината в надобщинската транспортна, енергийна и телекомуникационна мрежа.

(3) Общите градоустройствени планове определят общото предназначение и начин на устройство на поземлените имоти в отделните структурни части на градската и около градската територии на населеното място – център на съответната община.

(4) Подробните устройствени планове определят конкретното предназначение и начин на устройство на отделните поземлени имоти, обхванати от плана. ПУП биват принципно два вида:

– ПУП за усвояване на неурбанизирани до момента територии с характер на първа регулация, при които се създават нови урегулирани поземлени имоти, придобиващи нова конфигурация и местоположение в рамките на местността и безвъзмездно за общината и държавата се отреждат публични мероприятия, съгласно този закон.

– ПУП за обновяване и реконструкция на вече урбанизирани територии, с които не се създава нова дворищна регулация и се цели промяна в кадастралните карти за съответните територии единствено и само за нуждите на публично предназначение или по изключение, когато собствениците на поземлени имоти предварително са договорили евентуалната промяна на границите на техните поземлени имоти.

(4) Всеки градоустройствен план се съобразява с предвижданията на документите по ЗТУРР и градоустройствените планове от по-горна степен, ако има такива, и представлява по отношение на тях по-пълна, по-подробна и конкретна разработка.

(6) При изработване на градоустройствени планове се ползват инженерно-геоложки и хидрогеоложки проучвания за общата устойчивост на територията и пригодността ѝ за строителство. При необходимост се ползва и експертиза на територията по Закона за защита при бедствия за изследване, анализ, оценка и прогнозиране на рисковете от бедствия, както и се определят с басейновите дирекции местоположението и обхватът на крайбрежните заливаеми ивици на реките, в които не се разрешава ново строителство, съгласно Закона за водите.

Чл. 96. (1) Подробните устройствени планове, одобрени до влизането в сила на нов ОУПО или общ градоустройствен план или на негово изменение, запазват действието си.

(2) Проектите за подробни устройствени планове, чието изработване е разрешено, които не са одобрени към датата на влизане в сила на ОУПО или общия градоустройствен план или на неговото изменение, не се съобразяват с предвижданията на ОУПО или общия градоустройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане и запазват действието си по плана, които са допуснати, освен ако заинтересованата страна желае да приложи новия ОУПО или ОГП .

(3) С влизането в сила на новия ОУПО или общ градоустройствен план се спира действието по прилагане на заварените подробни устройствени планове в частите, в които с ОУПО или общия градоустройствен план се предвижда изграждането на обекти – публична общинска или публична държавна собственост. В 6-месечен срок от влизането в сила на ОУПО или общия градоустройствен план специализираните органи по този закон издават предписание за служебно изменение на заварения подробен устройствен план.

(4) При отчуждаване за изграждане на обектите по ал. 3 равностойното обезщетение на собствениците и носителите на ограничени вещни права се определя съобразно предвидженията на заварените подробни устройствени планове.

Раздел II

Общи устройствени планове на общини (ОУПО) и общи градоустройствени планове (ОГП)

Чл. 97. (1) ОУПО се разработва в съответствие с ОСТУР по ЗТУРР.

(2) ОУПО съдържа:

1. целите и приоритетите за развитие на общината за определен период;
2. развитие на функционално-йерархичната структура на мрежата от населени места в общината и връзки с центровете на съседните общини, области и региони;
3. оси на развитие – с надобщинско и общинско значение, и връзки с осите на развитие на съседни общини, области и региони;
4. развитие на техническата инфраструктура – транспортни и други инженерни инфраструктурни мрежи, с местно значение, вкл. връзките им със съседни общини области и региони;
5. развитие на социалната и производствената инфраструктура, вкл. индустриални и бизнес зони, зони за туризъм и отдих, зони за транспортни дейности, здравеопазване и образование и др.;
6. интегрирано общинско и градско развитие, вкл. икономическо и социално развитие, с индикативна финансова таблица, обобщаваща необходимите ресурси за реализация на плана в рамките на определен програмен период, съгласно програма за реализация на ОУПО, с която се конкретизират проектите за неговото изпълнение, съответните финансови ресурси и звената за изпълнение на проектите;
7. индикатори за наблюдение и оценка на плана и процедури по наблюдението, оценката и актуализацията на плана;
8. общата функционална структура и зонироване на територията с преобладаващото предназначение на съставните ѝ части – местоположението и границите на териториите за населени места – урбанизирани територии; земеделските територии; горските територии; нарушените територии за възстановяване и териториите със специално или друго предназначение;

9. общия режим на устройство на всяка от териториите по т. 1 със съответните правила и нормативи, както и териториалния обхват за природозащита и за културно-историческа защита с техните специфични правила и норми;

10. териториите с публична държавна и с публична общинска собственост и режима на тяхното устройство;

11. териториите с вероятно разпространение на предвидими природни бедствия и необходимите превантивни мерки и начин на устройство и защита;

12. териториите за активно прилагане на ландшафтно устройствени мероприятия и естетическо оформяне.

(3) ОУПО се приема от общинския съвет по предложение на кмета на общината след съгласуване от областния експертен съвет по градоустройство и общинския експертен съвет по градоустройство.

Чл. 98. (1) 1. ОГП съдържат основата за цялостното устройство на териториите на отделни населени места с техните землища или част от землища.

2. Предвижданията на ОУПО и общите градоустройствени планове, с които се определят общата структура и преобладаващото предназначение на териториите, видът и предназначението на техническата инфраструктура и опазването на околната среда и обектите на недвижимо културно наследство, са задължителни при изготвянето на подробните устройствени планове.

(2) Неразделна част от ОУПО и общия градоустройствен план са правилата и нормативите за неговото прилагане, които се изработват в съответствие с наредба, издадена от министъра на РР, и се одобряват едновременно с плана.

(3) ОУПО и общият градоустройствен план нямат пряко приложение за разрешаване на строителство.

Чл. 99. (1) Общите градоустройствени планове се разработват за териториите на населено място – град – център на община, заедно с неговото землище или част от землище. Територията – предмет на общия градоустройствен план, може да не съвпада със землището на града. За центове на общини със статут на село не се изработва ОГП.

(2) Обемът и съдържанието на ОГП на градовете София, Пловдив, Варна, Добрич и Ямбол, които изпълняват ролята на ОУПО, се съобразяват и с изискванията на ЗТУРР.

Чл. 100. С общия градоустройствен план се определят:

1. общата структура на територията, предмет на плана – жилищни територии; производствено-складови територии; територии за паркове и градини; територии за спорт и забавления; територии за обществено обслужване; територии с обекти на културно-историческо наследство; територии за курортно-туристическо и вилно строителство; територии за мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура; земеделски територии; горски територии; територии за природозащита; нарушени територии за възстановяване; територии със специално, с друго или със смесено предназначение;

2. общият режим на устройство на всяка от териториите по т. 1 със съответните правила и нормативи;
3. териториите с публична държавна и с публична общинска собственост и режимът на тяхното устройство;
4. изискванията към естетико-композиционното изграждане на територията;
5. изискванията за устройство на достъпна за цялото население среда, вкл. за хората с увреждания;
6. териториите с вероятно разпространение на предвидими природни бедствия и необходимите превантивни мерки и начин на устройство и защита.

Раздел IV

Подробни устройствени планове

Чл. 101. (1) Подробните устройствени планове конкретизират устройството и застрояването на териториите на населените места и землищата им. Предвижданията на подробните планове са задължителни за инвестиционното проектиране.

(2) Подробният устройствен план се придружава от планове за вертикално планиране, планове-схеми за комуникационно-транспортната мрежа, за водоснабдяване, канализация, електрификация, от планове за паркоустройство и благоустройство, геоложки проучвания, газоснабдяване, топлоснабдяване, далекосъобщения и др., които се одобряват едновременно с подробния устройствен план като неразделна част от него. С плановете за регулация се определят напречните профили на улиците с предвиденото озеленяване и сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, ако има такива извън уличната регулация. С план-схемите за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура се определят видът и техническите размери на мрежите и съоръженията.

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

(4) Неразделна част от подробните устройствени планове, с изключение на комплексните проекти за инвестиционна инициатива, са правилата и нормативите за тяхното прилагане, които се изработват в съответствие с правилника за приложение на този закон и се одобряват едновременно с плановете.

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

(6) Собствениците на поземлените имоти се обезщетяват за вредите, причинени от прилагането на плана за вертикално планиране.

Чл. 102. (1) Подробните устройствени планове могат да се разработват за териториите на:

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

(2) Подробен устройствен план за урбанизираните територии по ал. 1, т. 1 и 2, може да се създава и когато няма ОУПО или ОГП, а за териториите по ал. 1, т. 3 – само за цялото землище. В случаите когато плановете за регулация и застрояване обхващат цялото населено място и/или землището му, те изпълняват и ролята на общ градоустройствен план за съответната територия.

(3) Извън случаите по ал. 2, когато няма действащ ОУПО или ОГП, подробен устройствен план за един поземлен имот или за група поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии може да се разработва за:

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

(4) Планът по този член се разработва в обем и съдържание, съгласно правилника за приложение на този закон.

Чл. 103. (1) Подробните устройствени планове могат да бъдат:

1. план за регулация и застрояване – ПРЗ (план за регулация на улици и поземлени имоти и за режим на застрояване);
2. план за регулация – ПР (план за регулация на улици и поземлени имоти без режим на застрояване);
3. план за улична регулация – ПУР (план за регулация само на улици и на поземлени имоти за обекти на публичната собственост);
4. план за застрояване – ПЗ;
5. работен устройствен план – РУП (план за застрояване и силуетно оформяне);
6. парцеларни планове за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии.

(2) Според устройствените цели и задачи и в зависимост от конкретната необходимост при устройството на определена територия може да се изработва и прилага един от плановете по ал. 1.

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

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

Чл. 104. За земеделски, горски и защитени територии, за нарушени територии за възстановяване и за територии със специално или друго предназначение могат да се разработват специализирани подробни устройствени планове, които решават отделни устройствени проблеми и обхващат структурни части от територията на общината.

Чл. 105. (1) С ПРЗ се определят структурата на територията, устройствените зони и територии с устройствен режим и конкретното предназначение на всеки поземлен имот.

(2) С ПРЗ се урегулират:

1. поземлените имоти, предназначени за обекти на публичната собственост;
2. поземлените имоти за застрояване и поземлените имоти без застрояване с техния режим;
3. кварталите и поземлените имоти за предимно жилищно застрояване с пределно допустими плътност и интензивност на застрояване, височина и начин на застрояване, линии на застрояване;
4. кварталите и поземлените имоти за производствени и складови дейности, за селскостопанско производство и животновъдство, режимът на тяхното устройство и санитарно-охранителните им зони;
5. кварталите и поземлените имоти за озеленяване с рекреационно, защитно и мелиоративно предназначение;
6. кварталите и поземлените имоти за спортни дейности и дейности за забавления и режимът за устройството им;
7. кварталите и поземлените имоти със сгради за обществено обслужване;
8. кварталите и поземлените имоти с недвижими културни ценности и режимът на устройството и опазването им;
9. уличната мрежа и алеите;
10. мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура с техните сервитутни ивици, както и обектите, свързани с опазването на околната среда;
11. кварталите и поземлените имоти със смесено, специално или друго предназначение;
12. кварталите и поземлените имоти с вероятно разпространение на предвидими природни бедствия и необходимите превантивни мерки и начин на устройство и защита.

(3) С подробните устройствени планове въз основа на специфичните правила и нормативи, определени в правилника за приложение на този закон и в съответните специални нормативни актове, може да се определят:

1. терени – забранени зони, непосредствено прилежащи на поземлените имоти, предназначени за застрояване със специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, в които е недопустимо застрояване, ползване, престой и преминаване;

2. сервитутни зони около поземлените имоти, предназначени за застрояване със специални обекти, с които се въвеждат ограничения за промяна на предназначението и режима на ползване на засегнатите поземлени имоти.

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

(5) С подробните устройствени планове въз основа на специфичните правила и нормативи определени в правилника за приложение на този закон могат да се определят охранителни зони на единични или на групови недвижими културни ценности, за които се въвеждат ограничения в режимите за застрояване и ползване.

Чл. 106. (1) Работният устройствен план се съставя за ограничена част от територията (отделен урегулиран поземлен имот или група урегулирани поземлени имоти) и се изработва въз основа на действащ ПРЗ, ПР или ПЗ или едновременно с него. С работен устройствен план не може да се променят регулацията, характерът и начинът на застрояване, предвидени с действащия подробен устройствен план.

(2) Работен устройствен план се съставя по искане на възложителя за конкретизиране на действащия подробен устройствен план само при условията на отклоненията от правилата и нормите по този закон или при свързано застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота.

(3) С работния устройствен план могат да се допускат по изключение и изменения на границите на урегулираните поземлени имоти при спазване на условията по чл. 17.

(4) Работният устройствен план определя точно:

1. разположението и очертанието на сградите в план, както и минималните разстояния между тях и до имотните граници, съобразно допустимите за съответната устройствена зона плътност и интензивност на застрояване;

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

(5) По искане на възложителя проектът за изменение на подробния устройствен план може да се изработи, съобщи, одобри и да влезе в сила едновременно с проекта за работен устройствен план.

(6) При измененията на подробните устройствени планове за защитени територии, за опазване на културното наследство или за части от тях задължително се изготвят и работни устройствени планове в обхват имотите, за които се отнася изменението, и непосредствено съседните им имоти.

Чл. 107. (1) Конкретното разположение на строежите и начинът на застрояване на поземлените имоти, урегулирани с плановете по този раздел, се определят:

1. с работен устройствен план, когато изработването му е задължително;
2. с виза за проектиране по закона за строителството, когато тя е задължителна;
3. с инвестиционния проект в съответствие с действащия подробен устройствен план – в останалите случаи.

(2) Разположението на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура се определя с инвестиционния проект.

ГЛАВА ПЕТА

СЪЗДАВАНЕ, ОДОБРЯВАНЕ И ИЗМЕНЕНИЕ НА ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИТЕ ПЛАНОВЕ

Раздел I

Информационна и техническа основа на градоустройствените планове

Чл. 108. (1) За изработването на градоустройствените планове се ползват данни от топографските карти, кадастъра, нивелационните планове, специализираните карти и регистри и др. в цифров и графичен вид, както и други данни от специализираните информационни системи на централни и териториални администрации и на дружества.

(2) Данните за местоположението, границите, размерите, трайното предназначение и начина на трайно ползване на поземлените имоти и сградите и съоръженията на техническата инфраструктура, в които има самостоятелни обекти, данните за държавните граници, границите на административно-териториалните и териториалните единици и границите на територии, обхващащи имоти с еднакво трайно предназначение, както и данните за собствеността и ограничените вещни права се извличат от кадастралната карта и имотния регистър.

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

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

(5) По искане на кмета на общината, на други ведомства или на заинтересованите лица създаването на специализирани карти, регистри и

информационни системи със специализирани данни по чл. 32, ал. 1 от Закона за кадастъра и Имотния регистър може да се извършва едновременно със създаването на кадастралната карта и кадастралните регистри.

(6) Информацията по ал. 1-5 се предоставя задължително на съответната държавна или общинска администрация, или на други лица, имащи право да възлагат градоустройствени планове, като се заплащат само действителните разходи, направени за създаването на копия от документацията. При поискване информацията се предоставя в срок 7 дни. При отказ или закъснение се носи административнонаказателна отговорност съгласно този закон.

Чл. 109. (1) Градоустройствените планове се изработват в графичен и цифров вид.

(2) Форматът на записа в цифров вид и точността на градоустройствените планове се определят с правилника за приложение на този закон.

Чл. 110. В правилника за приложение на този закон се определят и задължителните изисквания към обема и съдържанието на устройствените планове, с които се предвижда изграждане на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, с оглед провеждане на регламентираните в закона публични процедури по съобщаване, съгласуване, обществено обсъждане и приемане съобразно Закона за защита на класифицираната информация.

Раздел II

Създаване, обявяване и одобряване на градоустройствените планове.

Опростена процедура

Чл. 111. (1) Общинският съвет приема решение за изработване на проект за ОУПО и ОГП или за тяхното изменение и допълнение по предложение на кмета на общината, придружено от задание за проектиране. Решението/ята за изработване на планове от компетентността да ги одобрява надобщински орган се приемат и от съответния одобряващ орган.

(2) Разрешение за изработване на проект за цялостен подробен устройствен план с надобщинско значение се дава със заповед на органа, който го одобрява.

Чл. 112. (1) Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план се дава с решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината.

(2) Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план на част от урбанизирана територия в обхват до един квартал, а в Столичната община и в градовете с районно деление – в обхват до три квартала, се дава със заповед на кмета на общината по предложение на главния архитект.

(3) Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план за изграждане на обекти с областно значение или разположени на територията на повече от една община се дава със заповед на областния управител.

(4) Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план се дава със заповед на:

1. министъра на регионалното развитие – за обекти със:

а) обхват повече от една област;

б) национално значение и/или национални обекти, определени със закон;

2. министъра на инвестиционното проектиране – за обекти с обхват до една област, които са:

а) определени с акт на Министерския съвет за обекти с национално значение и/или за национални обекти;

б) строежи от първа и втора категория с индикативна стойност над 10 000 000 лв., финансирани с публични средства.

(5) Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план може да се даде от органите по ал. 1-4 и по искане и за сметка от заинтересовани лица – собственици на поземлени имоти, концесионери, лица, които имат право да строят в чужд имот по силата на закон, или други лица, определени в закон.

(6) Разрешение за изработване на подробни устройствени планове за територии, върху които се предвижда изграждане на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се дава със заповед на министъра на отбраната, на министъра на вътрешните работи или на председателя на Държавна агенция „Национална сигурност”. Изработването на проекта се възлага от министъра на отбраната, от министъра на вътрешните работи или от председателя на Държавна агенция „Национална сигурност”.

(7) Исканията за издаване на разрешения по ал. 1-6 се придружават от задание за проектиране. С разрешенията по ал. 1-6 се определят обхватът, целите и задачите на проекта, видът подробен устройствен план, както и начинът на урегулиране на поземлените имоти – по правилата на чл. 16 или на чл. 17.

(8) За изработване на проект за работен устройствен план по прилагането на действащ подробен устройствен план не е необходимо издаване на разрешение.

(9) За изработване, процедиране и одобряване на определен вид градоустройствени планове се предвижда опростена процедура съгласно ППЗ. *(Забележка: При обществените обсъждания ще се потърси професионален консенсус за въвеждане в рамките на този закон на опростената процедура).*

Чл. 113. (1) С разрешенията по предходните два члена се одобряват заданията за изготвяне на плановете.

(2) Решенията на общинския съвет и заповедите на кмета на общината по предходните два члена се разгласяват с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия – предмет на плана, и се публикуват на интернет страницата на общината.

(3) Заповедите на министъра на регионалното развитие, на министъра на инвестиционното проектиране и на областния управител в предвидените по закона случаи се публикуват на интернет страницата на съответното министерство или на областта и се изпращат на съответната община за разгласяване по реда на ал. 2.

(4) Решенията и заповедите по предходните два члена не подлежат на оспорване.

(5) Отказите за издаване на разрешение за изработване на градоустройствен план се дават с мотивирано решение или заповед на компетентния орган в едномесечен срок от постъпване на искането. Отказите се съобщават по реда на Административнопроцесуалния кодекс и могат да бъдат оспорвани по реда за оспорване на този вид индивидуални административни актове.

Чл. 114. (1) Проектите за градоустройствените планове се изработват въз основа на задание, включващо при необходимост опорен план, както и на допълнителна информация, свързана с устройството на съответната територия, осигурена от общините, Агенцията по геодезия, картография и кадастър, централните и териториалните администрации и дружества, които изработват специализирани карти, регистри и информационни системи.

(2) Заданието, съставено от възложителя, обосновава необходимостта от изработването на плана и съдържа изисквания относно териториалния му обхват, сроковете и етапите за изработване. В заданието за изработване на подробен устройствен план за обекти, представляващи строежи от първа и втора категория с индикативна стойност над 10 000 000 лв., финансирани с публични средства, се посочва индикативната стойност на строежа. Заданието се придружава от необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия документи за стратегическо планиране и програмиране на териториалното устройство и регионално развитие и градоустройствени планове.

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

(4) Проектът за общ градоустройствен план се съобразява с предвижданията на заварените подробни устройствени планове, одобрени или в процедура до датата на издаването на разрешенията за изработване на проект за общ градоустройствен план. Промяна на предназначението, начина и характера на застрояване на поземлените имоти, за които е налице одобрен подробен устройствен план, се допуска само за изграждането на обекти публична общинска или публична държавна собственост, както и с цел защита на обществени интереси – опазване на околната среда и на човешкото здраве, опазване на земеделски, горски и защитени територии и защитени зони.

(5) В проекта за подробен устройствен план се отразяват разрешените строежи по предходен подробен план, за които разрешенията за строеж не са загубили правно действие. Промяна в предвидено застрояване, за което има действащо разрешение за строеж, е допустима само със съгласие на възложителя на строежа.

(6) Заданието по ал. 1 за защитени територии за опазване на културното наследство се съгласува с Министерството на културата при условията и по реда на Закона за културното наследство.

(7) Заданието по ал. 1 се внася в Министерството на околната среда и водите или в съответната регионална инспекция по околната среда и водите за определяне на приложимите процедури по реда на Глава шеста от Закона за опазване на околната среда и чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие. Екологичната оценка е част от градоустройствения план.

(10) След допускане/възлагане изработването на подробен устройствен план за изграждане на национален обект или на общински обект от първостепенно значение всички органи и лица извършват административно обслужване или съгласуване по този закон в срокове, с една втора по-кратки от предвидените.

Чл. 115. (1) Проучването и проектирането на градоустройствени планове, както и изборът на устройствена концепция за тях се възлагат по реда на Закона за обществените поръчки или се изработва от специализирани звена на публичната администрация.

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

1. предварителен проект;
2. окончателен проект.

(3) По преценка на възложителя може да се възложи отделно изработване на задание с опорен план, както и обединяване на фазите по ал. 2.

(4) Проучвателните и проектните работи за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии се извършват в следните фази:

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

Чл. 116. (1) Проектите за ОУПО и общи градоустройствени планове се публикуват в интернет страницата на съответната община и подлежат на обществено обсъждане преди внасянето им в съответните експертни съвети. Възложителят на проекта организира и провежда общественото обсъждане, като разгласява мястото, датата и часа на провеждане с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други предварително оповестени обществено достъпни места в съответната територия – предмет на плана, и се публикува на интернет страницата на възложителя и на общината, в един национален всекидневник и в един местен вестник. На общественото обсъждане се води писмен протокол, който се прилага към документацията за експертния съвет и за общинския съвет. В градовете с районно деление обществени обсъждания се организират задължително във всички райони. Обществено обсъждане се съвместява и е част от процедурата за провеждане на консултации по екологичната оценка и/или оценката за съвместимост, които възложителят на проекта организира и провежда по Закона за опазване на околната среда и/или Закона за биологичното разнообразие.

(2) Възложителят съгласува проектите за ОУПО и общи градоустройствени планове със заинтересованите централни и териториални администрации, а при необходимост – и със специализираните контролни органи и експлоатационните дружества. Съгласуването се изразява в:

1. издаване на необходимите актове при условията, по реда и в сроковете, определени в специален закон;

2. издаване на писмени становища и/или участие на представители на заинтересовани ведомства в заседанието на експертния съвет, когато за съгласуването не се изисква издаване на акт по т. 1; в този случай, ако в едномесечен срок от постъпване на искането за съгласуване не е представено писмено становище и на заседанието на експертния съвет не присъства представител на заинтересованото ведомство или в 14-дневен срок след заседанието не бъде подписан протоколът на съвета, се смята, че проектът е съгласуван без забележки; отказите за съгласуване трябва да бъдат мотивирани.

(3) Проектите за ОУПО и общи градоустройствени планове се приемат от общинския експертен съвет.

(4) По решение на общинския съвет проекти за ОУПО и общи градоустройствени планове на териториите с особена териториалноустройствена защита, както и за други градоустройствени планове могат да се внасят за приемане и от областния експертен съвет по градоустройство или от Националния експертен съвет по териториално устройство и регионално развитие.

(5) ОУПО и общият градоустройствен план се одобрява от общинския съвет по доклад на кмета на общината. Решението на общинския съвет се изпраща в 7-дневен срок от приемането му на областния управител, който може в 14-дневен срок от получаването да върне незаконосъобразното решение за ново обсъждане или да го оспори пред съответния административен съд при условията и по реда на чл. 45 от Закона за местното самоуправление и местната администрация. Решението на общинския съвет се изпраща за обнародване в Държавен вестник, ако не е върнато за ново обсъждане или не е оспорено пред съответния административен съд, а ако е оспорено – след приключване на съдебното производство. Одобреният ОУПО и общ градоустройствен план се публикува в интернет страницата на съответната община.

(6) Специфичните правила и нормативи за устройството и застрояването на територията на Столичната община се определят с общия градоустройствен план и се приемат от Министерския съвет.

(7) Общият градоустройствен план на Столичната община, както и изменения и допълнения в него се приемат от Министерския съвет по реда на този закон. Решението на Министерския съвет се обнародва в Държавен вестник.

(8) Кметът на общината представя за приемане от общинския съвет ежегоден доклад за изпълнението на ОУПО и общия градоустройствен план, и прави предложения за изменение на плана, ако такова се налага.

(9) Цялостни ПУП за селищни образувания с национално значение се одобряват със заповед на министъра на регионалното развитие след съгласуване с общинския съвет и приемане от Националния експертен съвет по териториално устройство и регионално развитие, която се обнародва в Държавен вестник.

(10) Градоустройствените планове, одобрени от министъра на регионалното развитие, се публикуват в интернет страниците на Министерството на регионалното развитие и на съответната община.

Чл. 117. (1) Изработеният проект за подробен устройствен план се съобщава от общината на заинтересованите лица с обявление, обнародвано в Държавен вестник. По този ред се съобщават и проектите за подробни устройствени планове за линейните обекти на техническата инфраструктура извън границите на населените места и селищните образувания.

(2) Обявлението по ал. 1 се разгласява, като се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други предварително оповестени обществено достъпни места в съответната територия – предмет на плана, и се публикува на интернет страницата на общината и в поне един местен вестник. Проектът за подробен устройствен план се публикува на интернет страницата на съответната община.

(3) Когато проектът за подробен устройствен план е за част от населено място или селищно образувание в обхват до един квартал или до три квартала в градовете с районно деление, както и за поземлени имоти извън границите на населени места и селищни образувания, обявлението по ал. 2 се съобщава на заинтересованите лица. В случаите, когато адресът на някое от заинтересованите лица не е известен или то не е намерено на посочения от него адрес, обявлението се обнародва в Държавен вестник.

(4) В 14-дневен срок от съобщаването на обявлението по ал. 2 или в едномесечен срок от обнародването му в Държавен вестник заинтересованите лица могат да направят писмени възражения, предложения и искания по проекта за подробен устройствен план до общинската администрация.

(5) Съгласуването на проектите за подробни устройствени планове от заинтересованите централни и териториални администрации, а при необходимост – и със специализираните контролни органи и експлоатационните дружества, се извършва по реда на този закон.

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

(7) По преценка на главния архитект на общината проектът за подробен устройствен план може да се разгледа от общинския експертен съвет преди съобщаването с оглед привеждането му в съответствие с нормативните изисквания.

(8) По решение на общинския съвет проекти за подробни устройствени планове на териториите с особена териториалноустройствена защита и за

други подробни устройствени планове могат да се внасят за приемане и от областния експертен съвет или от Националния експертен съвет.

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

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

(11) Проектът за подробен устройствен план се разглежда от:

1. областния експертен съвет – за обекти с обхват повече от една община или за обекти с регионално значение;

2. Националния експертен съвет по териториално устройство и регионално развитие – за обекти със:

а) обхват повече от една област;

б) национално значение и/или национални обекти, определени със закон;

3. Националния експертен съвет по инвестиционно проектиране – за обекти с обхват до една област, които са:

а) определени с акт на Министерския съвет за обекти с национално значение и/или за национални обекти;

б) строежи от първа и втора категория с индикативна стойност над 10 000 000 лв., финансирани с публични средства.

Действията по съобщаването се извършват от общинските администрации.

(12) Когато заинтересовани лица по смисъла на този закон са само лицата, по чиято инициатива се създава или изменя подробен устройствен план, както и когато отчуждаването по чл. 63б от Закона за енергетиката на имоти, извън границите на населени места и селищни образувания, за които няма разрешено застрояване, е за минни изработки при добив на енергийни ресурси по открит способ и предвижданото застрояване е за шеста категория строежи, проектът на плана или на изменението му се одобрява от компетентния орган, без да се съобщават по реда на ал. 1 и 3.

(13) Съгласуването на проектите за подробните устройствени планове за изграждане или реконструкция на пътни кръстовища, възли и пътни връзки за свързване на общински и частни пътища с републикански пътища и на прилежащи територии с републиканските пътища се извършва от администрацията, управляваща пътя, по реда на този закон.

Чл. 118. (1) Подробният устройствен план се одобрява с решение на общинския съвет по доклад на кмета на общината в едномесечен срок след приемането на проекта за подробен устройствен план от експертен съвет. Решението се изпраща в 7-дневен срок за обнародване в Държавен вестник. По този ред се одобряват и проектите за цялостни подробни устройствени планове на селищните образувания с национално значение и за линейните обекти на техническата инфраструктура извън границите на населените места и селищните образувания.

(2) Подробният устройствен план в обхват до един квартал, а в Столичната община и в градовете с районно деление – в обхват до три квартала, както и

за поземлени имоти извън границите на населени места и селищни образувания, се одобрява със заповед на кмета на общината в 14-дневен срок след приемането на проекта за подробен устройствен план от общинския експертен съвет. Заповедта се съобщава на заинтересованите лица при условията и по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(3) Подробният устройствен план се одобрява със заповед на:

1. областния управител – за обекти с обхват повече от една община или за обекти с регионално значение;

2. министъра на регионалното развитие – за обекти със:

а) обхват повече от една област;

б) национално значение и/или национални обекти, определени със закон;

3. министъра на инвестиционното проектиране – за обекти с обхват до една област, които са:

а) определени с акт на Министерския съвет за обекти с национално значение и/или за национални обекти;

б) строежи от първа и втора категория с индикативна стойност над 10 000 000 лв., финансирани с публични средства.

Заповедите се изпращат в 7-дневен срок за обнародване в Държавен вестник.

(4) За републиканските пътища, железопътните магистрали и железопътните линии I и II категория парцеларният план се одобрява със заповед на министъра на регионалното развитие в едномесечен срок след приемането на проекта от Националния експертен съвет по териториално устройство и регионално развитие. Заповедта се изпраща в 7-дневен срок за обнародване в Държавен вестник.

(5) Одобрените подробни устройствени планове по ал. 1 и 2 се публикуват на интернет страницата на съответната община.

Чл. 119. (1) Заинтересовани лица в производството по одобряване на подробните устройствени планове и на техните изменения са собствениците и носителите на ограничени вещни права според данните от Имотния регистър, а до неговото въвеждане – по данни от Кадастралния регистър, както и лицата, на които е предоставена концесия, когато недвижимите имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на плана.

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

1. имотите – предмет на самия план;

2. съседните имоти, когато са включени в свързано застрояване;

3. съседните имоти, вкл. имотите през улица, когато се допускат намалени разстояния;

4. съседните имоти, когато се променя предназначението на имота – предмет на плана;

5. имотите, които попадат в сервитути, в защитени територии за опазване на културното наследство или в забранени, охранителни или защитни зони, вкл. такива за обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, за които с нормативен акт и/или със специфични правила и нормативи са въведени ограничения в режима на застрояване и ползване на поземления имот.

(3) Непосредствено засегнати от предвижданията на парцеларния план за елементите на техническата инфраструктура, обявени за обекти с национално значение, за национални обекти или за общински обекти от първостепенно значение, са поземлените имоти или частите от тях – предмет на самия план.

Чл. 120. (1) Решенията и заповедите за одобряване на градоустройствените планове по този закон влизат в сила:

1. от датата на одобряването, когато не подлежат на обжалване;
2. след изтичането на срока за обжалване, ако не са били обжалвани;
3. от датата на потвърждаването им от съда.

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

Чл. 121. (1) В процеса на изработване на подробни устройствени планове инвестиционно проектиране за нови строежи в поземлените имоти може да се разрешава въз основа на подробен устройствен план, който е извадка от изработвания проект за подробен устройствен план. Изработването на плана-извадка се разрешава от органа, компетентен да одобри плана. Планът-извадка се съгласува от проектанта на подробния устройствен план.

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

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

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

(5) Ако е необходим работен устройствен план, той се изработва и процедурира заедно с плана-извадка по ал. 1.

(6) План-извадка не се изработва за части от територията, за които изработваният проект за подробен устройствен план не променя предвижданията на действащ подробен устройствен план. В тези случаи задължително се издава виза за проектиране.

(7) В процеса на изработване на нов общ градоустройствен план, ОУПО или на изменение на действащ общ градоустройствен план или ОУПО след разглеждането на проекта от експертния съвет към органа, компетентен да одобри плана, може да се допуска създаване на нови и изменение на действащи подробни устройствени планове в случаите, когато:

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

2. проектът за изменение на действащия подробен устройствен план отговаря на предвижданията на проекта за изменение или на проекта за нов общ градоустройствен план или ОУПО.

(8) В случаите по ал. 7 със заповед на органа, компетентен да одобри плана, се допуска изработване на проект за нов подробен устройствен план или на проект за изменение на подробния устройствен план.

Раздел III

Условия и ред за изменение на градоустройствените планове

Чл. 122. (1) Влезлите в сила общи устройствени планове за общини и/или общи градоустройствени планове могат да се изменят, когато:

1. настъпят съществени промени в общественно-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът;
2. възникнат нови държавни или общински нужди за обекти – собственост на държавата, на общините или на експлоатационните дружества;
3. възникнат инвестиционни инициативи, които ще се реализират със средства, осигурени по международни договори или от държавния бюджет, както и от инвеститори, сертифицирани по реда на Закона за насърчаване на инвестициите;
4. отпадне необходимостта от изграждане на сгради, мрежи и съоръжения за специални нужди на отбраната и сигурността на страната;
5. се констатира явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана.

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

1. в съответния срок не е започнала процедурата за отчуждаване на поземлените имоти на заинтересованите страни;
2. при изменение на кадастрален план или при одобряване или изменение на кадастрална карта в урегулирана територия имотните граници на поземлените имоти не съвпадат с регулационните;
3. планът не осигурява възможност за застрояване по действащите устройствени правила и нормативи вследствие на установени геоложки и хидрогеоложки условия и за запазване на разкрити археологически, исторически и културни ценности;
4. планът съдържа явна фактическа грешка, която има значение за неговите предвиждания;
5. планът е одобрен при съществени закононарушения; на това основание не могат да се изменят планове, за които има влязло в сила решение на съд или когато планът е приложен;
6. има съгласие на всички заинтересовани лица в производството по одобряване на подробните устройствени планове и на техните изменения по смисъла на този закон;
7. има предложение на съда по дела за делба на урегулирани поземлени имоти;

8. планът е одобрен без план-схеми по реда на този закон.

(3) Когато изменението на подробния устройствен план налага и изменение на действащ общ градоустройствен план или ОУПО, първо се изменя общият градоустройствен план или ОУПО. Органът, който разрешава изработването на проекта за изменение на общия градоустройствен план или ОУПО, може да допусне двата плана да се изменят едновременно при условията и по реда за съответния план, като изменението на подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на общия градоустройствен план или ОУПО.

(4) Влезли в сила подробни устройствени планове не могат да се изменят с цел промяна на предназначението на терени, определени с подробните устройствени планове за озеленени площи, освен в предвидените по закона случаи.

(5) Когато при прилагане на действащи подробни устройствени планове се променят само разположението и конфигурацията на предвидените сгради, в т.ч. при пристрояване и надстрояване на съществуващи сгради, без да се променят начинът и характерът на застрояването и правилата и нормативите за съответната устройствена зона, не е необходимо да се изменят тези планове. В тези случаи конкретното застрояване се определя с виза по закона за строителството.

(6) С изключение на случаите по ал. 2, т. 1, изменение на подробните устройствени планове за промяна на предназначението на урегулирани поземлени имоти, отредени за обекти на образованието, науката, здравеопазването или културата, както и на спортни обекти и съоръжения, може да се извърши при условията и по реда на този закон само след писмено съгласие на съответния министър.

Чл. 123. (1) Заинтересовани лица могат да правят искания за изменение на устройствените планове с писмено заявление до кмета на общината или съответно до областния управител, или до министъра на регионалното развитие, или до министъра на инвестиционното проектиране в предвидените по закона случаи.

(2) Когато искането е за изменение на подробен устройствен план, към заявлението се прилага скица с предложение за изменението му.

(3) Компетентният орган по ал. 1 в 14-дневен срок от постъпване на заявлението разрешава или отказва да се изработи проект за изменение на плана.

(4) Заповедите по ал. 3 се издават въз основа на становище на:

1. главния архитект на общината – когато актът се издава от кмета на общината;

2. кмета на общината – когато актът се издава от надобщински орган.

(5) При наличие на някое от основанията по предходния член компетентният орган може да нареди служебно с мотивирано предписание да се изработи проект за изменение на действащ градоустройствен план.

(6) Мотивираните предписания, с които се допуска да се изработи проект за изменение на плана, спират прилагането на действащите устройствени планове в частите, за които се отнасят и на които противоречат.

Чл. 124. (1) Проектите за изменения на градоустройствените планове се изработват, съгласуват, обявяват, одобряват и влизат в сила при условията и по реда на глава пета.

(2) За проектите за изменение на подробни устройствените планове в обхват до три квартала не се прилагат изискванията за съгласуване, с изключение на случаите, при които се засягат имоти – недвижими културни ценности.

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

(4) Копия от влезлите в сила изменения на подробни устройствени планове, с които се променят границите на поземлените имоти, се изпращат на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

ГЛАВА ШЕСТА

СПЕЦИФИЧНО ГРАДОУСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА НА СО

Раздел I

Общи положения

Чл. 125. Общият градоустройствен план на Столичната община обхваща територията на градския и на околорадския район. Графичната част на плана се изработва в мащаб 1:10 000 за градския район и в мащаб 1:25 000 за околорадския район.

Чл. 126. Оригиналът на общия градоустройствен план се подпечатва и се съхранява в Министерския съвет. Заверени копия от плана се съхраняват в Столичната община, в Министерството на регионалното развитие, Министерството на инвестиционното проектиране и в област София.

Чл. 127. Общият градоустройствен план, предложенията за измененията му, съгласуванията, протоколите от обществените обсъждания и решенията на ОЕСУТ, НЕСУТ, СОС и МС се публикуват на електронната страница на Столичната община.

Чл. 128. (1) Околорадският район обхваща територията, попадаща между границите на гр. София и административно-териториалните граници на Столичната община. В околорадския район се обособяват специфични групи устройствени зони, територии и самостоятелни терени, определени в ППЗ.

Чл. 129. Устройството на Природен парк Витоша се осъществява съгласно плана за управление на парка и въз основа на подробни устройствени планове, изготвени в съответствие с плана за управление, при спазване изискванията на Закона за защитените територии и на Закона за горите.

Чл. 130. Градският район обхваща територията, попадаща в границите на София, определени в графичната част на общия устройствен план. В

градския район се обособяват специфични групи територии, устройствени зони и самостоятелни терени, определени в ППЗ.

Раздел II

Централната градска част. Устройство на зелената система

Чл. 131. (1) В градския район се обособява централна градска част на София, включваща територията, попадаща в границите от предгаровия площад на Централна гара на запад по бул. „Мария-Луиза” до ул. „Опълченска”, по ул. „Опълченска” на юг до бул. „Сливница”, по бул. „Сливница” на запад до бул. „Инж. Иван Иванов”, по бул. „Инж. Иван Иванов” на юг до ул. „Пиротска”, по ул. „Пиротска” на запад до бул. „Константин Величков”, по бул. „Константин Величков” на юг до бул. „Александър Стамболийски”, по бул. „Александър Стамболийски” на изток до бул. „Пенчо Славейков”, по бул. „Пенчо Славейков” (проектно и съществуващо трасе) на югоизток до бул. „Витоша”, по бул. „Витоша” на югозапад до бул. „България”, по бул. „България” на изток до бул. „Евлоги Георгиев”, по бул. „Евлоги Георгиев” на изток, североизток и север до бул. „Генерал Данаил Николаев”, по бул. „Генерал Данаил Николаев” (съществуващо и проектно трасе) на запад до предгаровия площад на Централна гара. В централната градска част се обособяват специфични групи устройствени зони и самостоятелни терени, определени с ППЗ.

(2) Застрояването в устройствената зона на новия делови център се осъществява въз основа на подробни устройствени планове, придружени от специфични правила и нормативи за тяхното прилагане, определени от Столичния общински съвет.

(3) Специфичните правила и нормативи за застрояване на отделните квартали в зоната по този член се определят въз основа на обемно устройствено проучване, прието от Столичния общински съвет. За квартали, в които има обекти на недвижимото културно наследство, обемно устройственото проучване се приема след положително становище на Министерството на културата.

(4) За разрешаване на ново строителство, пристрояване и надстрояване на съществуващи сгради в устройствената зона на новия делови център не се изработва работен устройствен план по реда на този закон.

Чл. 132. (1) Зелената система като съвкупност от съществуващи и предвидени озеленени територии в градския и околорадския район включва Природен парк Витоша, други паркове, лесопаркове, гори, градини, терени и поземлени имоти за озеленяване, сервитутни и улични озеленявания.

(2) Зелената система обхваща специфични устройствени зони и самостоятелни терени, определени в ППЗ.

(3) Озеленените площи, изградени по утвърдени подробни устройствени планове, се признават за осъществени мероприятия.

Чл. 133. (1) Предназначението на поземлени имоти, попадащи в устройствени зони или в самостоятелни терени на зелената система, може да

се променя само в устройствена зона или в самостоятелен терен на зелената система от друг вид по ал. 2 на предходния член.

(2) Извън случаите по ал. 1 не се допуска изменение на общия устройствен план с цел промяна на предназначението на територии и поземлени имоти, предвидени за градини, паркове и лесопаркове.

(3) В незастроени поземлени имоти, попадащи в устройствени зони и самостоятелни терени на зелената система, изграждането на временни строежи от собствениците им се допуска само ако строежите са с функциите по следващия член и при спазване на устройствените правила и нормативи по този закон.

Чл. 134. В устройствените зони и в самостоятелните терени на зелената система след обществено обсъждане се допуска застрояване за:

1. мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;
2. поддържане на зелената система;
3. спортно-атракционни дейности и детски площадки;
4. обслужване на посетителите.

Раздел III

Прилагане на Общия градоустройствен план на СО

Чл. 135. Устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2020 г. се допускат въз основа на решение на Столичния общински съвет и при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия градоустройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен съответната устройствена зона и за тях е осигурено финансиране. В този случай предвидените инвестиции трябва да включват и средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура.

Чл. 136. Промяна на предназначението на земеделските земи за неземеделски нужди, предвидена с Общия градоустройствен план на Столичната община, се извършва по реда на Закона за опазване на земеделските земи, без да се провежда процедура за утвърждаване на площадка или трасе.

Чл. 137. Столичният общински съвет приема наредба за изграждане и опазване на зелената система на територията на Столичната община.

ГЛАВА СЕДМА

СПЕЦИФИЧНО ТЕРИТОРИАЛНО УСТРОЙСТВО НА ЧЕРНОМОРСКОТО КРАЙБРЕЖИЕ

Раздел I

Общи положения

Чл. 138. (1) Основните цели на специфичното териториално устройство на Черноморското крайбрежие са:

1. създаване на условия за опазване, устойчиво интегрирано развитие и устройство на Черноморското крайбрежие;
2. осигуряване на свободен и безплатен достъп до морските плажове;
3. опазване, съхраняване и разумно използване на природните ресурси;
4. предотвратяване и намаляване на замърсяването на Черноморското крайбрежие;
5. защита на морския бряг от ерозия, абразия и свлачищни процеси;
6. възстановяване и опазване на естествения ландшафт и културно-историческото наследство.

(2) Черноморското крайбрежие обхваща частта от регламентираната територия в РПТУР за Черноморския регион и в ОСТУР за съответните области, както следва:

1. територията на страната, попадаща в обхвата на охранителните зони „А” и „Б”, и островите във вътрешните морски води и териториалното море;
2. акваторията на Черно море, с широчина 200 м, измерена от бреговата линия.

Чл. 139. (1) Свободен и безплатен достъп на гражданите до морските плажове се осигурява чрез предвижданията на градоустройствените планове, вкл. на парцеларните планове за изграждане на обектите на техническата инфраструктура, обслужваща тези територии в съответствие с РПТУР и ОСТУР.

(2) За части от територията достъпът на гражданите може да бъде ограничен само в случаите, свързани с националната сигурност и отбраната на страната, охраната и контрола на държавната граница, опазването на защитени територии и обекти, при опасност за здравето или живота им, както и в други случаи, определени със закон.

(3) Разстоянието между застрояването в поземлен имот и границата на морски плаж е най-малко равно на височината на застрояването.

Раздел II

Крайбрежна плажна ивица. Ползване

Чл. 141. (1) Крайбрежната плажна ивица е обособена територия, съставена от отделни морски плажове, представляваща част от морския бряг към прилежащата му акватория.

(2) Морският плаж е територия, представляваща обособена част от крайбрежната плажна ивица, покрита с пясък, чакъл и други седиментни или скални образувания в резултат на естествени или изкуствено предизвикани в резултат на човешка дейност процеси на взаимодействие на морето със сушата. Към територията на морския плаж се включват и пясъчните дюни, разположени непосредствено зад плажната ивица или попадащи върху морския плаж.

(3) Морските плажове са изключителна държавна собственост.

(4) Публична държавна собственост, която не може да бъде обявена за частна, са:

1. морските плажове;
2. брегоукрепителните и брегозащитните системи и съоръжения за предпазване от вредното въздействие на водите, изградени в имоти – държавна собственост, извън границите на населените места;
3. прилежащите на морето крайбрежни езера, лагуни, лимани и влажни зони;
4. пясъчните дюни;
5. островите, вкл. и създадените в резултат на човешка дейност.

(5) Публична общинска собственост, която не може да бъде обявена за частна, са брегоукрепителните и брегозащитните системи и съоръжения за предпазване от вредното въздействие на водите, с изключение на тези по ал. 4, т. 2.

(6) Границите на обектите по ал. 4 и 5 се определят чрез преки геодезични измервания и се отразяват в кадастралната карта и в Имотния регистър по реда на Закона за кадастъра и Имотния регистър.

(7) За обектите по ал. 4 и 5 се изработват специализирани карти, регистър и информационна система по реда на Закона за кадастъра и Имотния регистър. Условието и редът за възлагането, създаването и поддържането на специализираните карти, регистъра и информационната система се определят с наредба на министъра на регионалното развитие.

(8) Когато в резултат на естествени процеси на взаимодействие на морето със сушата се образуват морски плажове, засягащи един или повече имоти – частна собственост, частта от засегнатите имоти се отчуждава по реда на Глава трета от Закона за държавната собственост по предложение на министъра на регионалното развитие.

(9) За създаването на специализираните карти и регистри по ал. 7 органите, на които със закон са възложени опазването и контролът на защитените територии и на защитените зони, са задължени да предоставят информация и/или да посочват очертанията на обектите по ал. 4, т. 3 и 4.

Чл. 142. (1) Морските плажове с прилежащата им акватория могат да се поддържат и управляват чрез предоставяне на концесия за срок до 15 години. Широчината на прилежащата акватория, включена в обекта на концесия, не може да бъде повече от 200 м.

(2) Концесията се предоставя срещу задължението на концесионера да извършва концесионно плащане към концедента, да осигурява свободен и безплатен достъп на морския плаж, да осъществява задължителните дейности и да постави указателни табели със схеми на отделните зони и условията на концесията, съгласно правилника за приложение на закона.

(3) Морските плажове, които не са предоставени на концесия, се управляват от министъра на регионалното развитие чрез отдаването им под наем по реда на Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост за срок до 5 години срещу задължение на наемателя да заплаща наемна цена и да извършва задължителните дейности.

(4) Министърът на регионалното развитие със заповед може да предоставя правомощията си по ал. 5 на съответния областен управител.

(5) Морските плажове, които не са предоставени на концесия или под наем, се обявяват със заповед на министъра на регионалното развитие за неохраняеми морски плажове ежегодно до 31 май. Заповедта се публикува на официалната интернет страница на Министерството на регионалното развитие.

(6) Морските плажове с прилежащата им акватория в границите на защитените територии, включени в приложение № 2 към Закона за защитените територии, могат да се поддържат и управляват чрез предоставяне на концесия или чрез отдаването им под наем по реда на Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, ако с плановете за управление, утвърдени по Закона за защитените територии, се допуска осъществяване на дейности, свързани с използването им за рекреационни нужди.

(7) Условието и редът за осъществяване на задължителните дейности на морските плажове се определят с правилника за приложение на закона.

Раздел III

Зони за териториалноустройствена защита

Чл. 143. На територията на Черноморското крайбрежие се създават следните охранителни зони:

1. зона „А” с режим на особена териториалноустройствена защита;
2. зона „Б” със специфични характеристики на територията и специален режим за опазване на териториалните и акваториалните ресурси.

Чл. 144. (1) Зона „А” обхваща частта на акваторията на Черно море по чл. 3, т. 2, крайбрежната плажна ивица и част от територията, попадаща в ивица с широчина 100 м, измерена по хоризонтала от границите на морския бряг или на морските плажове.

(2) В зона „А” се забраняват:

2. строителството на плътни огради;
3. поставянето на заграждения, ограничаващи свободния пешеходен достъп;
4. търсенето, проучването и експлоатацията на природни богатства, с изключение на дейностите, свързани с добива на лечебна кал, сол, минерални води и с изграждането на геозащитни, брегозащитни и брегоукрепителни съоръжения;
5. заустването на непречистени отпадни води, като количеството и качеството на пречистените води трябва да отговаря на изискванията за индивидуални емисионни ограничения, посочени в разрешителното за заустване, издадено съгласно изискванията на Закона за водите;
6. изграждането и експлоатацията на депа и други съоръжения и инсталации за оползотворяване и обезвреждане на отпадъци;
7. употребата на продукти за растителна защита и минерални торове, с изключение на регистрираните биологични продукти за растителна защита и торове;

8. развитието на производства, отделящи замърсяващи вещества, посочени в приложение I на Конвенцията за опазване на Черно море от замърсяване.

(3) В зона „А” извън територията на морските плажове се разрешават:

1. изграждането на пристанища и пристанищни съоръжения, на брегоукрепителни, брегозащитни и геозащитни съоръжения, на пречиствателни станции, както и на други обекти на техническата инфраструктура, необходима за обслужване на урбанизираните територии, попадащи в забраните по ал. 2;

2. строителството на други обекти, извън посочените в т. 1, при спазване на следните нормативи за всеки поземлен имот:

а) плътност на застрояване (П застр.) – до 10 на сто;

б) минимална озеленена площ (П озел.) – най-малко 80 на сто, като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност;

в) характер на застрояването – ниско, с височина до 6 м;

г) при изграждане на озеленени площи – паркове и градини, в които се допуска строителство без промяна на предназначението им, на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, открити обекти за спортни или културни дейности, площадки за игра, монументално-декоративни, информационни и рекламни елементи – спомагателните постройки и съоръжения към открити обекти за спортни или културни дейности могат да заемат до 10 на сто от площта на урегулирания поземлен имот и да имат височина до 6 м;

3. поставянето на преместваеми обекти на градското обзавеждане – спирки на масовия градски транспорт, монументално-декоративни елементи, пейки, осветителни тела, информационни табла, съдове за събиране на отпадъци, чешми, фонтани и часовници;

4. осъществяването на дейностите по ал. 4, т. 5-8, както и на други дейности, попадащи в забраните по ал. 2;

5. изграждането на подводни или плаващи обекти в акваторията, свързани с туристическата функция на крайбрежието.

(4) На територията на морските плажове се разрешават:

1. поставянето на плажни принадлежности, като се осигурява не по-малко от 50 на сто от активната плажна площ за свободно разполагане на плажни принадлежности от страна на посетителите;

2. поставянето на преместваеми обекти и съоръжения: за здравно и за санитарно-хигиенно обслужване, за водоспасителна и за спортно-развлекателна дейност, за бързо хранене и за поддържане на морските плажове;

3. изграждането на техническа инфраструктура, необходима за използване на обектите по т. 2, както и за нуждите на националната сигурност и отбраната на страната и за осигуряване безопасността на корабоплаването;

4. изграждането на брегоукрепителни, брегозащитни и геозащитни съоръжения;

5. реализирането на ландшафтноустройствени и паркоустройствени мероприятия;

6. извършването на специализирани дейности по опазване на единични и групови културни ценности;

7. извършването на изследвания, свързани с опазване на околната среда;

8. изграждането на подземни проводни, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

(5) В наредбата по тази глава се определят дейностите по ал. 4, които могат да се осъществяват на територията на морските плажове, които не са предоставени на концесия или под наем.

(6) Зоната на активната плажна площ по ал. 4, т. 1 за свободно разполагане на плажни принадлежности от страна на посетителите е равностойна като достъп до морето със зоните с разположени от концесионера или наемателя плажни принадлежности, които той предоставя възмездно на посетителите на морския плаж. Зоната се обозначава на морския плаж и на указателните табели, поставяни от концесионера или от наемателя на съответния морски плаж.

(7) Обектите по ал. 4, т. 2 могат да заемат общо:

1. до 2 на сто от активната плажна площ на морския плаж, но не повече от 400 кв. м – на морските плажове с активна плажна площ до 40 дка;

2. до 1 на сто от активната плажна площ на морския плаж – на морските плажове с активна плажна площ над 40 дка.

(8) Към обектите за бързо хранене по ал. 4, т. 2 се допуска ползването на допълнителна търговска площ на морския плаж извън площта по ал. 7, която не може да заема повече от 2 на сто от активната плажна площ – за плажовете до 40 дка, и повече от 1 на сто – за плажовете над 40 дка.

(9) Териториите от зона „А”, попадащи в границите на защитени територии или на защитени зони, запазват режимите си на опазване, ползване и управление, определени по реда на Закона за защитените територии и на Закона за биологичното разнообразие.

Чл. 145. (1) Зона „Б” обхваща териториите, попадащи в ивицата с широчина 2 км от границата на зона „А”, с изключение на урбанизираните територии на населените места, определени към датата на влизане в сила на закона.

(2) В зона „Б” се забраняват:

1. изграждането и експлоатацията на депа и на други съоръжения и инсталации за оползотворяване и обезвреждане на отпадъци;

2. заустването на непречистени отпадни води, като количеството и качеството на пречистените води трябва да отговарят на изискванията за индивидуални емисионни ограничения, посочени в разрешителното за заустване, издадено съгласно изискванията на Закона за водите;

3. употребата на продукти за растителна защита и минерални торове, с изключение на регистрираните биологични продукти за растителна защита и торове;

4. развитието на производства, отделящи замърсяващи вещества, посочени в приложение I на Конвенцията за опазване на Черно море от замърсяване.

(3) Териториите от зона „Б”, попадащи в границите на защитени територии или на защитени зони, запазват режимите си на опазване, ползване и

управление, определени по реда на Закона за защитените територии и на Закона за биологичното разнообразие.

Чл. 146. В зона „Б” се разрешава осъществяване на дейности, непопадащи в забраните по ал. 2 и 3 на предходния член, и строителство, свързано със:

1. създаване на нови или разширяване на границите на населени места, курорти и курортни комплекси при спазване на следните нормативи за всеки урегулиран поземлен имот:

а) плътност на застрояване (П застр.) – до 30 на сто;

б) интензивност на застрояване (К инт.) – до 1,5;

в) минимална озеленена площ (П озел.) – 50 на сто, като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност;

г) характер на застрояването – средно, с височина до 15 м;

2. създаване на нови или разширяване на границите на ваканционни селища при спазване на следните нормативи за всеки урегулиран поземлен имот:

а) плътност на застрояване (П застр.) – до 30 на сто;

б) интензивност на застрояване (К инт.) – до 1,2;

в) минимална озеленена площ (П озел.) – 50 на сто, като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност;

г) характер на застрояването – ниско, с височина до 10 м;

3. създаване на нови или разширяване на границите на вилни зони при спазване на следните нормативи за всеки поземлен имот:

а) плътност на застрояване (П застр.) – до 40 на сто;

б) интензивност на застрояване (К инт.) – до 0,8;

в) минимална озеленена площ (П озел.) – 50 на сто, като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност;

г) характер на застрояването – ниско, с височина до 7,0 м;

4. изграждане на обекти, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, непопадащи в забраните по ал. 2 на предходния член.

Чл. 147. Устройството и застрояването на поземлени имоти, части от които попадат едновременно в охранителни зони „А” и „Б”, се определят с подробен устройствен план – план за регулация и застрояване по закона за градоустройството. В съответствие с устройствената зона, в която попада частта от поземления имот, с плана за регулация и застрояване в границите на урегулирания поземлен имот се определят подзона в обхвата на охранителна зона „А” с пределно допустими показатели на застрояване за същата и подзона в обхвата на охранителна зона „Б” с пределно допустими показатели за застрояване. Допустимото застрояване във всяка една от зоните се определя на базата на площта от поземления имот, попадаща в съответната подзона.

Чл. 148. (1) Разрешенията за строеж по реда на закона за строителството за изграждане на разрешените обекти в зона „А” и в зона „Б” се издават при наличие на необходимата техническа инфраструктура за енергоснабдяване, водоснабдяване, за отвеждане и пречистване на отпадни води, както и за събиране и обезвреждане на битови и строителни отпадъци.

(2) При липса на техническа инфраструктура по ал. 1 тя може да бъде изградена при условията и по реда на Закона за градоустройството и закона за строителството.

(3) Поставянето на преместваеми обекти и съоръжения на територията на морските плажове, в т.ч. ползваната допълнителна търговска площ, и на територията на селищните образувания с национално значение се разрешава по специфични правила и норми съгласно наредбата за премествеми обекти, предвидена в закона за градоустройството.

Чл. 149. (1) Държавата и общините осигуряват транспортни връзки с републикански или местни пътища, както и пешеходни и велосипедни алеи до морските плажове, в съответствие с разпоредбите на Закона за пътищата.

(2) Обектите за транспортна връзка и за пешеходно и велосипедно движение се определят с подробен устройствен план за съответната територия на общината, специфично относно крайбрежната ивица и охранителните зони.

(3) Собствениците на недвижими имоти, през които подробният устройствен план предвижда преминаване на обекти за пешеходно движение, учредяват право на преминаване в полза на съответната община по реда на закона за градоустройството в тримесечен срок от влизането в сила на плана.

(4) При отказ на собствениците да учредят право на преминаване в срока по ал. 3 имотът или част от него се отчуждават в полза на съответната община при условията и по реда на Закона за общинската собственост.

Чл. 150. Забранява се извършването на строителни и монтажни работи в курортните територии на населените места, курортите, курортните комплекси и ваканционните селища по Черноморското крайбрежие от 15 май до 1 октомври. Изключение се допуска само за неотложни аварийно-ремонтни работи и геозащитни мерки и дейности.

Чл. 151. Подробните устройствени планове за територии, попадащи в зона „А” и в зона „Б”, се приемат от общинския експертен съвет по градоустройство в състава на които задължително се включват представители на регионалните служби на Министерството на околната среда и водите, Министерството на земеделието и храните, Министерството на здравеопазването, представители на Министерството на отбраната, Министерството на вътрешните работи, Министерството на транспорта, информационните технологии и съобщенията и на съответния областен управител, по един представител на Камарата на архитектите в България и на Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране и представители на общинската администрация, определени със заповедта на кмета на общината по чл. 5, ал. 4 от Закона за устройство на територията.

Чл. 152. (1) Промяна на предназначението на земеделски земи и на поземлени имоти в горските територии, попадащи в зона „А” и в зона „Б”, за създаване или за разширяване на урбанизирани територии или за застрояване на отделни или на група поземлени имоти се разрешава само ако това е предвидено с влязъл в сила общ градоустройствен план или ОУПО за съответната територия на общината и одобрен по реда на този закон или на закона за градоустройството подробен устройствен план.

(2) Извън случаите по ал. 1, промяна на предназначението на земеделски земи и поземлени имоти в горските територии се извършва въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план за:

1. обекти с национално значение;
2. национални обекти по смисъла на Закона за държавната собственост;
3. обекти с регионално значение;
4. общински обекти от първостепенно значение;
5. обекти – публична собственост;
6. обекти със сертификат за клас инвестиция по Закона за насърчаване на инвестициите;
7. обекти на техническата инфраструктура;
8. специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната;
9. обекти в райони за целенасочена подкрепа от държавата по Закона за регионалното развитие въз основа на решение на общинския съвет;
10. недвижими културни ценности.

Чл. 153. (1) Забраняват се строителството и поставянето на преместваеми обекти и съоръжения, промяната на предназначението и учредяването на ограничени вещни права върху пясъчните дюни, попадащи в границите на зона „А” , зона „Б” или в урбанизираните територии на населените места след границите на зона „А” , освен в случаите, когато с влязъл в сила подробен устройствен план е предвидено изграждане на:

1. обекти с национално значение;
2. обекти на техническата инфраструктура;
3. специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната.

(2) Забраните по алинеите 2 на чл. 144 и 145 се прилагат и за обектите по ал. 1 на този член.

Раздел IV

Устройство на крайбрежието

Чл. 154. Териториалното устройство и регионалното развитие и градоустройството на Черноморското крайбрежие се извършват въз основа на специфичните разпоредби на тази глава и на:

1. РПТУР, ОСТУР и ОУПО на съответните територии от Черноморското крайбрежие;
2. общите градоустройствени планове за градовете, центрове на общини на територията на Черноморското крайбрежие;
3. подробни устройствени планове в обхвата на т. 1 и 2.

Чл. 155. (1) С общите градоустройствени планове и ОУПО за териториите на черноморските общини, както и с правилата и нормативите за тяхното прилагане се определят:

1. общата структура на територията и устройствените изисквания към развитието на територията и акваторията;
2. териториите за извършване на стопанска дейност;

3. обектите на техническата инфраструктура с национално и регионално значение;
4. мероприятията за опазване на околната среда, биологичното разнообразие, природните ресурси и културните ценности;
5. териториите и акваториите с ограничителни режими на устройство и застрояване;
6. общият режим за използване на водните, горските, поземлените и рекреационните ресурси;
7. пределно допустимите рекреационни капацитети на курортните населени места и селищни образувания, курортите, курортните комплекси, ваканционните селища и вилните зони по критерии, определени с правилника за приложение на този закон;
8. необходимите мероприятия за брегозащита, опазване, възстановяване и подобряване естетическите качества на териториите, мерките за опазване и възстановяване на характера на ландшафта и на недвижимите културни ценности;
9. териториите и зоните, в които не се допускат ново строителство и разширяване на строителните граници на съществуващите урбанизирани територии;
10. устройствените правила и нормативи за застрояване на съществуващи и бъдещи урбанизирани територии;
11. урбанизираните, земеделските, горските и нарушените територии;
12. териториите, които ще се устроят като крайбрежни паркове и градини;
13. специфичните изисквания, правила и нормативи за устройство на територията и акваторията.

(2) С общите градоустройствени планове и ОУПО за териториите на черноморските общини се отразяват:

1. границите на крайбрежната плажна ивица;
2. специфичните граници и зони по тази глава;
3. териториите на защитените и рекреационните гори;
4. териториите на защитените територии и защитените зони;
5. териториите и участъците от акваторията със статут на културни ценности;
6. границите на териториите с ограничителен режим, подчинен на изисквания, свързани със сигурността и отбраната на страната, вкл. охраната и контрола на държавната граница.

Чл. 156. (1) Към ОГП, ОУПО и подробните устройствени планове се изработват специализирани схеми за прилежащата акватория.

(2) Със схемите по ал. 1 се определят зоните за:

1. санитарна охрана;
2. развитие на водни спортове;
3. подводна археология и подводен туризъм;
4. брегоукрепителни, брегозащитни и геозащитни съоръжения, както и за други съоръжения или обекти, свързани с туристическата функция на крайбрежието и стопанския риболов;

5. осъществяване на дейности, свързани с националната сигурност и отбраната на страната.

(3) Схемите по ал. 1 се приемат и одобряват като част от плановете.

ЧАСТ ТРЕТА

РЕЖИМ И ОГРАНИЧЕНИЕ НА ВЕЩНИ ПРАВА. ОТЧУЖДАВАНЕ И ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ

ГЛАВА ОСМА

УЧРЕДЯВАНЕ И ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ

Чл. 157. Правото на строеж в поземлен имот се учредява в съответствие с влязъл в сила подробен устройствен план или виза за проектиране, издадена от главния архитект на общината (района) в предвидените от закона за строителството случаи.

Чл. 158. (1) Правото на строеж на сграда или на част от нея може да бъде предмет на прехвърлителна сделка от момента на учредяването му до завършване на сградата в груб строеж.

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

Чл. 159. (1) Строежи в чужд урегулиран поземлен имот имат право да извършват лицата, в полза на които е учредено право на строеж или право на надстрояване или пристрояване на заварена сграда, както и строежи под повърхността на земята.

(2) Строеж в чужд поземлен имот и строеж под повърхността на земята в чужд поземлен имот имат право да извършват и лицата, в полза на които е издадена заповед по чл. 171, ал. 3 и 4 или е учреден сервитут по чл. 64 и § 26 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за енергетиката. На същите се издава разрешение за строеж по реда на закона за строителството.

Чл. 160. (1) В съсобствен урегулиран поземлен имот може да се извършат нов строеж, надстрояване или пристрояване от един или повече съсобственици въз основа на договор в нотариална форма с останалите собственици.

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

(3) Когато държавата или общината е съсобственик на урегулиран поземлен имот, договорите по ал. 1 и 2 се сключват в писмена форма. Когато държавата или общината е собственик на имот в сграда – етажна собственост, съгласието по ал. 2 е в писмена форма. Условието и редът за сключване на договорите от държавата и общините по ал. 1 и 2, както и за

даване на съгласие по ал. 2, се определят съответно с правилника за прилагане на Закона за държавната собственост и с наредбата по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост.

(4) За издаване на разрешение за нов строеж, съответно за надстрояване или за пристрояване в съсобствен имот, предназначен за ниско жилищно или вилно застрояване, не се изисква съгласие от останалите съсобственици в случаите, когато те са реализирали, започнали са или имат права за съответното строителство в имота.

Чл. 161. (1) Съоръженията за достъпна среда на хората с увреждания в съществуващи сгради се изграждат или поставят въз основа на одобрен проект в съответствие с изискванията на съответната наредбата и издадено разрешение за строеж или разрешение за поставяне.

(2) При необходимост съоръжения по ал. 1 могат да се изграждат или поставят и извън границите на урегулирания поземлен имот на съответната сграда върху част от имот – публична собственост на държавата или общините, ако това не пречат на установения му траен начин на ползване.

(3) За изграждането или поставянето на съоръжения по ал. 1 в съсобствен имот или в общите части на сгради в режим на етажна собственост не се изисква съгласието на останалите съсобственици в имота, съответно на собствениците на самостоятелни обекти в етажната собственост.

(4) За издаване на разрешенията по ал. 1 не се събират такси.

Чл. 162. (1) Не се иска съгласието на останалите собственици на етажната собственост при преустройства на собствени обекти, помещения или части от тях, когато:

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

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

(3) Когато с проекта за преустройство се предвижда присъединяване на обща част в сграда – етажна собственост, към самостоятелен обект в етажната собственост или създаване на самостоятелен обект от обща част на сграда – етажна собственост, се сключва договор за прехвърляне на собственост в

нотариална форма с останалите собственици в етажната собственост. Въз основа на одобрения проект и на договора се издава разрешение за строеж.

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

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

(6) В случаите по ал. 1 и 2 собственикът на преустроените помещения е длъжен да отстрани всички повреди, причинени във връзка със строителните работи, като се прилагат разпоредбите на раздел II – Обезщетяване при други случаи от Глава тринадесета на този закон.

(7) Преустройството по ал. 3 се отбелязва в кадастъра, а договорите по ал. 3 и 4 се вписват в Имотния регистър.

Чл. 163. Изменение на съществуващи общи инсталации или прокарване на нови инсталации в съсобствени сгради или в сгради – етажна собственост, се извършва с изрично писмено съгласие на половината от всички съсобственици, съответно с решение на общото събрание на собствениците в етажната собственост, прието с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части.

(2) Инсталация за централно отопление или газоснабдяване в съсобствена сграда или в сграда – етажна собственост, се прокарва с изрично писмено съгласие на половината от всички съсобственици, съответно с решение на общото събрание на собствениците в етажната собственост, прието с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части.

Чл. 164. (1) С подробни устройствени планове в части от урегулирани поземлени имоти – в партерното ниво на сгради в режим на средно или високо свързано застрояване, разположени по външните регулационни линии, могат да се предвиждат разширения и връзки с тротоара на прилежащата улица като пешеходни проходи, колони и пасажи за улесняване на пешеходния достъп в дълбочина на квартала или по протежение на улицата.

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

(3) Собствениците на урегулирани поземлени имоти и сгради не могат да препятстват или да ограничават масовия пешеходен достъп до обектите по ал. 1.

(4) Обекти по ал. 1 могат да се предвиждат и чрез изменение на действащите подробни устройствени планове.

(5) Собствениците на урегулирани поземлени имоти и сгради по ал. 1 се обезщетяват еднократно от общината.

Чл. 165. (1) С подробни устройствени планове може да се предвижда застрояване под и над улици и други открити пространства.

(2) Собствениците на строежите под или над улиците и други открити пространства са длъжни да осигуряват възможност за безпрепятствена експлоатация и поддръжка на обектите по ал. 1 и на съпътстващата ги инженерна инфраструктура. Строежите не могат да влошават условията за ползване или застрояване на обектите по ал. 1.

(3) Строежите под улица и други открити пространства се свързват с един или повече от граничещите с улицата квартали чрез подходи в урегулирани поземлени имоти, сгради или в прилежащата тротоарна площ, които са част от плана за улична регулация. Строежите се нанасят в кадастъра с идентификатор и се вписват в имотния регистър в самостоятелна имотна партида.

(4) Строежите над улица и други открити пространства могат да се свързват със срещуположни нежилищни сгради.

(5) Строежите под и над улици или други открити пространства, собственост на общините или държавата, се извършват въз основа на учредено право на строеж по реда на Закона за общинската собственост или на Закона за държавната собственост.

Чл. 166. (1) Със специализирани подробни устройствени планове може да се предвижда подземно строителство на транспортна техническа инфраструктура и съпътстващите я елементи, публична собственост на държавата или на общините, които не са свързани с намиращите се на повърхността поземлени имоти и полуподземни и надземни строежи.

(2) Заинтересовани лица по тези планове са собствениците и носителите на ограничени вещни права върху поземлени имоти и полуподземни и надземни строежи, разположени непосредствено над подземните строежи по ал. 1.

(3) Подземните строежи по ал. 1 не могат да влошават условията за ползване или застрояване на поземлените имоти на повърхността.

(4) Собствениците и носителите на ограничени вещни права върху поземлени имоти и полуподземни и надземни строежи, разположени непосредствено над подземните строежи по ал. 1, се обезщетяват еднократно от собственика на подземния строеж преди започване на строителството.

Чл. 167. (1) С подробни устройствени планове може да се предвижда застрояване върху морското дъно и дъното на българския участък и крайбрежната заливаема ивица на р. Дунав в полза на община за изграждане или разширение на рибарско пристанище или на специализиран обект за обслужване на риболовни дейности по смисъла на Закона за морските пространства, вътрешните водни пътища и пристанищата на Република България, както и свързаните с тях брегозащитни съоръжения за предпазване от вредното въздействие на водите.

(2) Строителството на обектите по ал. 1 се извършва от държавата или общината след учредяване право на строеж по реда на Закона за държавната собственост.

ГЛАВА ДЕВЕТА ВРЕМЕННИ ПЪТИЩА. ОСИГУРЯВАНЕ НА ДОСТЪП

Раздел I Временни пътища

Чл. 168. (1) Когато съгласно подробен устройствен план някои урегулирани поземлени имоти имат лице само по проектирани нови улици, преди тези улици да са открити, общината може да прокарва временни пътища, които осигуряват достъп до съответните имоти.

(2) При нужда временни пътища се прокарват в урегулирани части на населени места и селищни образувания, за които ще бъдат създадени нови подробни устройствени планове, както и в неурегулирани още части, включени в общ устройствен план.

(3) Временните пътища трябва по възможност да следват новите улици по подробния устройствен план, съответно улиците по проектоплана или по извършените проучвания. Временните пътища се прокарват по такъв начин, че да не засягат заварени сгради и постройки, както и дълготрайни декоративни дървета.

(4) Собствеността върху частите от поземлени имоти, заети за временни пътища, се запазва. Временни пътища се използват до откриване на новите улици съгласно подробния устройствен план.

(5) Когато няма друга техническа възможност, временни пътища се прокарват и за да се осигури достъп до законно разрешени строежи извън границите на урбанизираните територии до разрешаване ползването на строежите, заедно с предвидените за тях постоянни пътища.

(6) Временни пътища се прокарват въз основа на писмен договор между заинтересованите собственици на поземлени имоти с нотариална заверка на подписите, а при липса на съгласие – въз основа на заповед на кмета на общината.

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

Чл. 169. (1) Обезщетенията на правоимащите за вредите, причинени от прокарването на временни пътища, са за сметка на собствениците на поземлени имоти, които ще се обслужват от временните пътища.

(2) Обезщетението за частите от поземлени имоти, използвани за временни пътища, се определя за съответната година и се изплаща на равни месечни вноски. Обезщетението за подобренията, които се унищожават във връзка с временните пътища, се изплаща в брой преди заемане на поземлените имоти.

(3) Обезщетенията за временни пътища при бедствия, аварии и катастрофи се извършват по реда на специален закон.

(4) Размерът на обезщетенията се определя по предвидения в закона ред.

Раздел II

Преминаване през чужди поземлени имоти. Прокарване на отклонения от мрежи и съоръжения през чужди недвижими имоти

Чл. 170. (1) Право на преминаване през чужд поземлен имот се учредява с писмен договор с нотариална заверка на подписите.

(2) Когато не е постигнато съгласие между собствениците на поземлените имоти и друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, правото на преминаване през чужди поземлени имоти се учредява със заповед на кмета на общината.

(3) Правото на преминаване през държавни или общински поземлени имоти се учредява, когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, със заповед на областния управител, съответно със заповед на кмета на общината.

(4) С правото на преминаване не могат да се влошават условията за застрояване на поземлените имоти, да се препятства установеният начин на трайно ползване на поземлените имоти и да се засягат разрешени строежи или съществуващи сгради, освен ако това не е изрично уговорено между собствениците с договора по ал. 1.

(5) Влошаване в условията за застрояване и ползване на държавни или общински поземлени имоти при учредяване право на преминаване към други имоти може да се допусне по изключение, поради липса на друга техническа възможност или когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, с разрешение на министъра на регионалното развитие – за държавните поземлени имоти, съответно с решение на общинския съвет – за общинските поземлени имоти.

(6) Цената на правото на преминаване по ал. 2 и 3 се определя по предвидения в закона ред и се заплаща преди издаване на заповедите по ал. 2 и 3.

(7) Договорът по ал. 1 и заповедта по ал. 2 се вписват в Имотния регистър по партидата на поземления имот, който се обслужва от учреденото право на преминаване, и по партидата на поземления имот, върху който е учредено правото на преминаване.

(8) Заповедта по ал. 3 се вписва в Имотния регистър по партидата на поземления имот, който се обслужва от учреденото право на преминаване, по партидата на държавния или на общинския поземлен имот, върху който е учредено правото на преминаване, и в акта за държавна или за общинска собственост.

Чл. 171. (1) Правото на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужди имоти се учредява с писмен договор между собствениците на поземлените имоти с нотариална заверка на подписите.

(2) С договора по ал. 1 се придобива правото да се изгради и придобие собствеността върху отклонението от общата мрежа на техническата инфраструктура в чуждия имот.

- (3) Когато не е постигнато съгласие между собствениците на поземлените имоти и друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, правото на прокарване се учредява със заповед на кмета на общината.
- (4) Правото да се прокарат отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през държавни или общински поземлени имоти се учредява, когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, със заповед на областния управител, съответно със заповед на кмета на общината.
- (5) С прокарването на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура не могат да се влошават условията за застрояване на поземлените имоти, да се препятства установеният начин на трайно ползване на поземлените имоти и да се засягат разрешени строежи или съществуващи сгради, освен ако това не е изрично уговорено между собствениците с договора по ал. 1.
- (6) Влошаване в условията за застрояване и ползване на държавни или общински поземлени имоти поради прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура към други имоти може да се допусне по изключение, поради липса на друга техническа възможност или когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, с разрешение на министъра на регионалното развитие – за държавните поземлени имоти, съответно с решение на общинския съвет – за общинските поземлени имоти.
- (7) Разрешение за строеж на отклоненията от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура се издава на титуляря на учреденото право по ал. 1, 3 и 4.
- (8) Цената на учреденото право по ал. 3 и 4 се определя по предвидения в закона ред и се заплаща преди издаване на заповедите по ал. 3 и 4.
- (9) Договорът по ал. 1 и заповедта по ал. 3 се вписват в Имотния регистър по партидата на поземления имот, който се обслужва от учреденото право да се прокарат отклоненията от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и по партидата на поземления имот, през който са прокарани отклоненията от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.
- (10) Заповедта по ал. 4 се вписва в Имотния регистър по партидата на поземления имот, който се обслужва от учреденото право да се прокарат отклоненията от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, по партидата на държавния или на общинския поземлен имот, през който са прокарани отклоненията от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, и в акта за държавна или за общинска собственост.
- (11) При бедствия, аварии и катастрофи отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура до отделни обекти могат да се прокарат временно – до преодоляване на последствията от бедствието, аварията или катастрофата, през чужди недвижими имоти въз основа на заповед, издадена от компетентни органи, определени със специален закон. В този случай разрешение за строеж не се издава.

(12) За вредите по ал. 11 собствениците на засегнатите имоти се обезщетяват непосредствено след овладяване на бедствието, аварията или катастрофата при условията и по реда на специален закон.

Чл. 172. (1) Собствениците и обитателите на недвижими имоти са длъжни да осигуряват свободен достъп в тях за извършване на разрешени или предписани проучвателни, проектни, строителни, монтажни, контролни и други работи във връзка с устройството на територията, въз основа на заповед на кмета на общината, а в определените от закона случаи – със заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол.

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

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

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

(5) Определянето на размера на обезщетението се извършва по предвидения в закона ред и се изплаща в едномесечен срок от влизането в сила на оценката.

ГЛАВА ДЕСЕТА

СТРОИТЕЛНА ЗАБРАНА. ПРАВО НА ДЪРЖАВАТА И ОБЩИНАТА НА ПЪРВИ КУПУВАЧ

Чл. 173. (1) Строителна забрана може да се налага със заповед на кмета на общината за времето, необходимо за:

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

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

(3) Министърът на регионалното развитие може да налага със заповед строителна забрана за изясняване на общата устойчивост на терена в свлачищни райони за срок до две години, а във връзка с извършването на

геозащитни мероприятия – до осъществяването им. Заповедта се отменя по предложение на съответните органи на местното самоуправление след осъществяване на геозащитните мерки и дейности и отчитане на положителен ефект от изпълнението им чрез извършване на мониторинг.

(4) Строителната забрана спира прилагането на влезлите в сила общи устройствени планове на общини, ОГП и подробни устройствени планове за частите на територията, за които се отнася.

(5) Заповедите по ал. 1-3 се съобщават с обявление, обнародвано в Държавен вестник, и могат да бъдат обжалвани по предвидения в закона ред.

Чл. 174. (1) Държавата и общината имат право на предимство пред трети лица, които не са съсобственици, да изкупят недвижим имот по пазарни цени в случаите, когато по подробен устройствен план същият е предвиден за изграждане на обект – публична държавна или публична общинска собственост.

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

ГЛАВА ЕДИНАДЕСЕТА ТЕХНИЧЕСКИ ИЗИСКВАНИЯ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ И ДЕЛБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 175. (1) Реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност само ако са спазени изискванията за минималните размери по чл. 19 на този закон.

(2) Правилото на ал. 1 не се прилага в случаите, когато частта от поземления имот се присъединява към съседен имот при условията на чл. 17, а оставащата част отговаря на изискванията на чл. 19 или се присъединява към съседен имот.

Чл. 176. (1) При съдебна делба на урегулиран поземлен имот с цел образуване на нови урегулирани поземлени имоти съдът изисква становище от общинската (районната) администрация относно поделяемостта на имота.

(2) Урегулираните поземлени имоти са неподеляеми, когато не може да се изготви проект за разделянето им на две или повече части, без да се създава недопустимо по закон разположение на съществуващи сгради или на разрешени строежи и без да се създават урегулирани поземлени имоти с лице и повърхност под минимално установените по закон за определените с плана за застрояване за разделяния имот характер и начин на застрояване.

(3) Когато урегулираният поземлен имот е поделяем, главният архитект на общината (района) с мотивирано предписание до страните нарежда да внесат проект за изменение на действащия план за регулация. Заповедта за

изменение на плана за регулация влиза в сила по реда на чл. 15, ал. 6 и се прилага след влизане в сила на съдебното решение за делба.

(4) Когато урегулираният поземлен имот е неподеляем, главният архитект изпраща свое становище в съда в 14-дневен срок от постъпването в общината на искането на съда по ал. 1.

(5) Съдът разглежда становището на главния архитект по ал. 4. Когато прецени, че становището е необосновано и не са налице пречките по ал. 2 за разделяне на урегулирания поземлен имот, съдът с определение издава задължителни указания за изменение на плана за регулация по реда на ал. 3.

Чл. 177. Доброволна делба на съсобствена сграда, жилище или друг обект, както и правни сделки за прехвърляне на реално определени части от тях могат да се извършват само ако обособените дялове или части отговарят на одобрени за това инвестиционни проекти, с изключение на обекти – стопански постройки със селскостопанско предназначение и строежите от съответното допълващо застрояване по чл. 44 и по чл. 46, ал. 1, освен ако с решение на общинския съвет е предвидено друго; Това се удостоверява от общинската (районната) администрация.

Чл. 178. (1) Съдебна делба на съсобствена сграда, жилище или друг обект се извършва само ако съответните дялове могат да бъдат обособени в самостоятелни обекти без значителни преустройства и без неудобства, поголеми от обикновените, при спазване на строителните правила и нормативи. Главният архитект на общината (района) по предложение на съда и в определен от него срок одобрява инвестиционен проект или издава мотивиран отказ. При наличие на техническа възможност, доказана с инвестиционен проект, се одобрява и повече от един вариант за делба.

(2) Контролът по законосъобразност на одобряването на проектите или по отказа по ал. 1 се извършва от съда, пред който е висящо делото за делба в същото производство.

Чл. 179. Копия от влезлите в сила подробни устройствени планове и от одобрените инвестиционни проекти по смисъла на тази глава се изпращат на Агенцията по геодезия, картография и кадастър при условия и по ред, определени съгласно Закона за кадастър и Имотния регистър.

ГЛАВА ДВАНАДЕСЕТА ОТЧУЖДАВАНЕ И ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ

Раздел I

Условия за принудително отчуждаване и обезщетяване

Чл. 180. (1) Въз основа на влезли в сила подробни устройствени планове недвижими имоти – собственост на юридически и физически лица, могат да бъдат отчуждавани по реда на Закона за държавната собственост и на Закона за общинската собственост за обекти – публична собственост на държавата и общините, както следва:

1. за изграждане и реконструкция на транспортната техническа инфраструктура, преустройство на транспортно-комуникационни мрежи и съоръжения – пътища, улици, алеи, площи, надземни и подземни трасета на железопътни и трамвайни линии и съоръжения към тях;
2. за изграждане и реконструкция на други мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура – водоснабдяване, канализация, пречистване на питейни и отпадни води, електрификация, топлофикация, газификация, електронни съобщителни мрежи и др.;
3. за осъществяване на дейности по опазване на околната среда и природните ресурси, геозащитна дейност, укрепване на бреговете, както и за благоустройствени дейности – озеленени площи за широко обществено ползване, водни площи и течения, гробищни паркове и третиране на битови отпадъци;
4. за изграждане на обществени обекти на здравеопазването, социалното подпомагане и образованието;
5. за изграждане на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, както и за прилежащите им забранени зони.

(2) При изграждане на обекти и съоръжения по предходната алинея поземленият имот не се отчуждава, ако собственикът му учреди право на строеж, с изключение на елементите на транспортната техническа инфраструктура – публична собственост на държавата и общините.

Чл. 181. (1) За изграждане на обектите по предходния член се отчуждават недвижими имоти или части от тях, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи, както и съобразно изискванията за сигурност и безопасност.

(2) Части от поземлени имоти се отчуждават само когато от остатъка от имота може да се образува урегулиран поземлен имот в съответствие с изискванията на чл. 19.

(3) Допуска се части от поземлени имоти, от които не могат да се образуват урегулирани поземлени имоти, да бъдат обединявани в съсобствени урегулирани поземлени имоти при условията на чл. 17 и 19, без да бъдат отчуждавани.

(4) В случаите, когато основното застрояване се запазва и остатъкът от поземления имот може да се ползва по предназначение, което имотът е имал преди отчуждаването, със съгласието на собственика може да бъде образуван маломерен урегулиран поземлен имот.

(5) Когато няма съгласие на собствениците в случаите по ал. 3 и 4, се отчуждава целият поземлен имот.

Чл. 182. Срокът за започване на отчуждителните процедури по Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти – публична държавна или публична общинска собственост, е пет години от влизане в сила на плановете и десет години от влизането в сила на

подробните устройствени планове за изграждане на елементи на техническата инфраструктура – публична собственост на държавата и общините, а за имоти, предвидени за озеленени площи, публична собственост – петнадесет години от влизане в сила на плановете. След изтичане на този срок собствениците на недвижимите имоти имат правата за изменение на плана.

Чл. 183. (1) Условието и редът за принудително отчуждаване по Закона за държавната собственост не се прилагат, когато се отчуждават части от поземлени имоти за разширяване елементите на транспортната инфраструктура – автомагистрала и пътища от Републиканската пътна мрежа, железопътни линии и гари, летища, пристанища, при което имотите могат да се ползват по предназначението си, което са имали преди отчуждаването.

(2) За отчуждаването областният управител, издава заповед, с която въз основа на оценка, изготвена от лицензирани специалисти, определя:

1. размера на паричното обезщетение по пазарни цени;
2. датата, на която отчуждената част ще бъде завзета.

(3) Заповедта по ал. 2 подлежи на обжалване по предвидения в закона ред.

(4) Частта от поземления имот се счита за отчуждена от деня на изплащане на паричното обезщетение.

Чл. 184. Процедурите след изтичане на сроковете за започване на отчуждителни процедури за изграждане на обекти – публична общинска или публична държавна собственост, се определят в ППЗ.

Раздел II

Обезщетяване при други случаи

Чл. 185. (1) Изготвянето на оценки и определянето на размера и изплащането на обезщетения в изрично предвидените в закона случаи се извършват по пазарни цени, определени от комисия за оценки и обезщетяване, назначена от кмета на общината.

(2) Кметът нарежда служебно или въз основа на искане на заинтересованите лица определянето на обезщетения или оценка от комисията.

(3) Решението на комисията се съобщава на страните по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Те могат да го обжалват по предвидения в закона ред.

(4) Сумата на обезщетението по влязлата в сила оценка се внася по сметка в търговска банка и се изплаща на правоимащите по нареждане на кмета на общината или на упълномощено от него длъжностно лице.

(5) Лицето, което иска да се ползва от оценката, преди да е влязло в сила решението на комисията, трябва да внесе в банката на името на правоимащия сума, равна на определеното обезщетение. Внасянето на сумата има действие по отношение на правоимащия от деня на съобщението по реда на Административнопроцесуалния кодекс, направено от общината. Внесената сума се изплаща на правоимащия по нареждане на кмета на общината.

Правоимащите трябва да бъдат обезщетени напълно за разликата в едномесечен срок от влизането в сила на оценката.

(6) При отказ или забава да се изплати сумата по влязлото в сила решение по ал. 3 заинтересованата страна може да поиска издаване на заповед за незабавно изпълнение по реда на чл. 418 от Гражданския процесуален кодекс.

(7) Върху сумата на неизплатеното обезщетение се дължат законните лихви от деня на изтичане на срока за плащане.

Чл. 186. (1) Дължимото парично обезщетение по предходния член се внася в търговска банка на разположение на правоимащите, когато:

1. правото да се получи обезщетение още не е установено със съответните документи;

2. правоимащият не се е явил да представи съответните документи в 14-дневен срок от получаване на съобщението по реда на Административнопроцесуалния кодекс;

3. съществува спор между няколко лица за правото върху дължимата сума; в този случай банката изплаща сумата на лицето, което установи правата си по съдебен ред;

4. правоимащите са в неизвестност;

5. поземлените имоти са в неурегулирани територии, останали след възстановяване правата на собствениците, и те се стопанисват и управляват от общината при условията и по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

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

Чл. 187. (1) При условията и по реда на предходните два члена се извършва и еднократно обезщетяване на собствениците на поземлени имоти, попадащи в сервитутните зони около поземлените имоти, предназначени за застрояване със специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната.

(2) Обезщетяването е за сметка на Министерството на отбраната, съответно на Министерството на вътрешните работи или на Държавна агенция „Национална сигурност” .

ЧАСТ ЧЕТВЪРТА

КОНТРОЛ ВЪРХУ УСТРОЙСТВОТО НА ТЕРИТОРИЯТА

ГЛАВА ЧЕТИРИНАДЕСЕТА

ОСПОРВАНЕ НА ИНДИВИДУАЛНИТЕ АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ

Чл. 188. Съдилищата осъществяват контрол по законосъобразността на административните актове по устройство на територията при условията и по реда на този закон, а по въпроси, които не са уредени в него – по Административнопроцесуалния кодекс.

Чл. 189. Индивидуални административни актове по смисъла на този закон са:

1. актовете за устройство на територията по чл. 1, отказите за издаване на такива актове и административните актове за отмяна или оставане в сила на актове, издадени по административен ред, с които се създават права или задължения или се засягат права или законни интереси на отделни физически или юридически лица, независимо дали изрично са посочени като адресати;
2. актовете по т. 1, издадени от Дирекцията за национален строителен контрол, от кметовете на райони и кметства, от главните архитекти и други овластени длъжностни лица в областните, общинските и районните администрации;
3. актовете за спиране, за забрана на ползването и за премахване на незаконни строежи.

Чл. 190. (1) В 7-дневен срок от получаване на жалбата административният орган може да преразгледа въпроса и да оттегли сам оспорен индивидуален административен акт за одобряване на подробен устройствен план или за одобряване на комплексен проект за инвестиционна инициатива, да го отмени или измени, или да издаде съответния акт, ако е отказал издаването му, като уведоми за това заинтересованите страни.

(2) Индивидуалните административни актове по ал. 1 се съобщават и подлежат на обжалване по реда, предвиден за съобщаване и обжалване на индивидуалния административен акт, който се оттегля или отменя.

Чл. 191. (1) Индивидуалните административни актове по този закон, отказите за издаването им и административните актове, с които те са отменени или оставени в сила, с изключение на тези по ал. 1 на следващия член, могат да се обжалват пред съответния административен съд по местонахождението на недвижимия имот. Актовете и отказите на министъра на регионалното развитие, на министъра на инвестиционното проектиране, на министъра на отбраната и на министъра на вътрешните работи се обжалват пред Върховния административен съд.

(2) По реда, предвиден в ал. 1, могат да се обжалват и решенията на комисията за оценка и обезщетение, като по делото се призовават общината и заинтересованите страни.

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

(4) Жалбите и протестите се подават чрез органа, чийто акт се обжалва или протестира, в 14-дневен срок от съобщаването му, а когато актът се съобщава чрез обнародване в Държавен вестник – в 30-дневен срок от обнародването му. Жалбите и протестите срещу актове, с които се одобрява подробен устройствен план или се издава разрешение за строеж на обект с национално значение или на общински обект от първостепенно значение, се подават чрез органа, издал акта, в 14-дневен срок от обнародването на акта в Държавен вестник.

(5) Органът, издал акта по следващия член на ал. 1, има право да обжалва заповедта по ал. 5 на следващия член. В производството пред съда се призовават жалбоподателят, органът, издал акта по ал. 1 на следващия член, и заинтересованите лица.

(6) Не подлежат на обжалване общите устройствени планове на общини и ОГП, както и техните изменения.

(7) Решенията на първоинстанционния съд по жалби или протести срещу индивидуални административни актове по този закон са окончателни, с изключение на решенията по жалби или протести срещу индивидуални административни актове за одобряване на подробни устройствени планове, на комплексни проекти за инвестиционна инициатива и на заповедите за премахване на незаконни строежи от първа до пета категория вкл. . Решенията на първоинстанционния съд са окончателни и по жалби или протести срещу индивидуалните административни актове за одобряване на подробни устройствени планове или на комплексни проекти за инвестиционна инициатива за изграждане на обекти с национално значение и на общински обекти от първостепенно значение.

Чл. 192. (1) Не подлежат на пряко обжалване по съдебен ред следните административни актове на главните архитекти на общините (районите):

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

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

(2) Административните актове по ал. 1 подлежат на обжалване по законосъобразност пред началниците на регионалните дирекции за национален строителен контрол, а за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната – пред министъра на отбраната, съответно пред министъра на вътрешните работи или пред председателя на Държавна агенция „Национална сигурност” .

(3) Жалбите се подават от заинтересованите лица чрез органа, издал акта, по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

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

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

(6) Когато жалбата или протестът са допустими, началникът на регионалната дирекция за национален строителен контрол или упълномощеното длъжностно лице пристъпва към разглеждането им по същество и се произнася с мотивирана заповед, с която може да отмени изцяло или отчасти обжалвания акт или да отхвърли жалбата, като остави в сила обжалвания акт. Заповедите на началника на регионалната дирекция за национален

строителен контрол се обжалват по съответния законов ред на предходния член.

(7) Срокът за произнасяне на началника на регионалната дирекция за национален строителен контрол или упълномощеното длъжностно лице е 15 дни от датата на постъпване на жалбата или протеста заедно с административната преписка по издаване на обжалвания акт.

Чл. 193. (1) Жалбите и протестите пред съда не спират изпълнението на следните административни актове:

1. заповеди за спиране и забрана на достъпа до строежи;
2. заповеди за забрана на достъпа и ползването на строежи;
3. за въвеждане на строежите в експлоатация;
4. заповеди за осигуряване на свободен достъп в недвижимите имоти;
5. заповеди на преместваеми обекти;
6. заповеди за прекратяване на производството по ал. 5 на предходния член.

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

Чл. 194. При оспорване по реда на чл. 191 на индивидуални административни актове за одобряване на подробни устройствени планове, чието съобщаване е извършено чрез обнародване в Държавен вестник, или на комплексни проекти за инвестиционна инициатива, чието съобщаване е извършено чрез обнародване в Държавен вестник, заинтересованите лица могат да се конституират като ответници в производството в едномесечен срок от деня на обнародване в Държавен вестник на съобщение за оспорването.

(2) Съдът обнародва в Държавен вестник съобщение за оспорването на актовете по ал. 1, което съдържа:

1. посочване и описание на оспорения индивидуален административен акт, съответно на частта, в която същият е оспорен;
2. информация за правата на заинтересованите лица да се конституират като ответници в едномесечен срок от деня на обнародването;
3. номер на делото.

(3) Когато административният акт по ал. 1 е оспорен частично, съдът с определение посочва тази част като предмет на делото, въз основа на което се определя съдържанието на съобщението по ал. 2, т. 1. Определението подлежи на обжалване по реда на Глава тринадесета от Административнопроцесуалния кодекс.

(4) Когато съдът прецени, че жалбата е недопустима, съобщението по ал. 2 не се обнародва, а производството се прекратява по предвидения за това ред.

(5) Заинтересованите лица се конституират като ответници в производството пред съда в срока по ал. 1 чрез подаване на заявления до съда, които съдържат:

1. трите имена и адреса, телефон, факс и електронен адрес, ако има такъв – за българските граждани;
2. трите имена и личния номер за чужденец и адреса, заявен в съответната администрация, телефон, факс и електронен адрес, ако има такъв;

3. фирмата на търговеца или наименованието на юридическото лице, изписани и на български език, седалището и последния посочен в съответния регистър адрес на управление и електронния му адрес;

4. номер на делото;

5. акта, който се оспорва, и органа, който го е издал;

6. изявление, че заинтересованото лице желае да бъде конституирано в производството като ответник;

7. подпис на заявителя.

(6) Към заявлението по ал. 4 се прилагат писмени доказателства, удостоверяващи качеството на заинтересовано лице на заявителя.

(7) Със заявлението по ал. 4 е недопустимо да се правят искания за отмяна на индивидуалния административен акт, както и за присъединяване към подадени жалби в законноустановения срок.

(8) Нередовности в подадените заявления по ал. 4 се отстраняват по реда на чл. 158 от Административнопроцесуалния кодекс.

(9) Съдът с определение конституира, съответно отказва да конституира, заявителите по ал. 4 като ответници в производството.

(10) Отказът по ал. 8 може да се обжалва в 7-дневен срок от съобщаването му с частна жалба по реда на Глава тринадесета от Административнопроцесуалния кодекс. Съдът се произнася с определение, което е окончателно.

(11) Решението на съда по дела, образувани по реда на ал. 1, има сила по отношение на всички заинтересовани лица.

Чл. 195. (1) За постъпилите жалби и образуваните съдебни производства по тази глава се прилагат разпоредбите на дял трети от Административнопроцесуалния кодекс.

(3) За неуредените в тази глава въпроси се прилага Административнопроцесуалният кодекс.

ГЛАВА ЧЕТИРИНАДЕСЕТА АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНА ОТГОВОРНОСТ (Изработва се в приемственост и в съответствие на ЗУТ)

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

По смисъла на този закон се запазва терминологията от ЗУТ, доколкото това е възможно, като терминологичен речник, съответстващ на новия закон:

1. Думите „Национален експертен съвет” , „областен експертен съвет” и „общински (районен) експертен съвет” да се разбират съответно като използваната в текста на ЗТУРР, ЗГ, и ЗС специфична терминология: „Дирекцията” да се разбира съответно като „Дирекция за национален строителен контрол” и „Дирекцията за национален строителен контрол” и думите „оценка за съответствието” и „оценка за съответствието на проектите” да се разбират като „оценка за съответствието на проектите със съществените изисквания към строежите” .

2. „Поземлен имот” е част от територията, вкл. и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.
3. „Неурегулирана територия” е територия, в която поземлените имоти не са урегулирани с подробен устройствен план.
4. „Територии с особена териториалноустройствена защита” са защитените територии за природозащита по Закона за защитените територии, за културно-историческа защита по Закона за културното наследство, други територии със специфична характеристика, чийто режим на устройство и контрол се уреждат в отделни закони (високопланинските и крайграничните територии, морското крайбрежие, територията на столицата и др.), свлачищните територии, санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води – публична държавна собственост съгласно Закона за водите.
5. „Територии с режим на превантивна устройствена защита” са определени с концепции и схеми за пространствено развитие и с градоустройствени планове територии, които притежават висока природно-ландшафтна, екологична и културна стойност, но не са обявени за защитени със специален закон.
6. „Територия на населено място” е селищната територия, обхваната от границите му (строителните му граници), определени с градоустройствен план, без да се включва землището.
7. „Малки населени места” по чл. 58 са селата, както и градовете с население до 30 000 жители.
8. „Територия” или „устройствена зона” по чл. 11 представлява съвкупност от съседни поземлени имоти със сходни характеристики и преобладаващо предназначение.
9. „Допустимото натоварване на териториите, предназначени за застрояване” се определя от интензивността на застрояване и допустимите дейности съобразно конкретното предназначение на поземлените имоти.
10. „Квартал” е урегулирана територия, ограничена от улици или от улици и граници на урбанизирана територия, която обхваща един или повече поземлени имоти.
11. „Урегулиран поземлен имот” или „урегулиран имот” е поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.
12. „Индивидуализиране на новообразуван урегулиран поземлен имот” по чл. 16, ал. 5 е описване на границите и определяне на идентификатор на имота.
13. „Преобладаващ равнинен терен” по чл. 19, ал. 1, т. 4 е терен с наклон до 10 на сто, а „преобладаващ стръмен терен” по чл. 19, ал. 1, т. 5 е терен с наклон над 10 на сто.
14. „Тесен урегулиран поземлен имот” е имот с лице, за чийто размер е приложено отклонението по чл. 19, ал. 3.
15. „Застроена площ” е площта, ограничена от външните очертания на ограждащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж,

вкл. площта на проветрителните шахти и проходите в тези очертания. В застроената площ на приземно ниво не се включват тераси, външни стълби и стълбищни площадки, рампи, гаражи и други елементи с височина до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен.

16. „Свободна дворна площ” е разликата между площта на урегулирания поземлен имот и застроената площ. За такава площ се считат и откритите използвани тераси върху подземния етаж, както и озеленените площи.

17. „Плътност на застрояването” е отношението на сбора от застроените площи на основното и допълващото застрояване спрямо площта на урегулирания поземлен имот, изразено в процент. Плътност на застрояване може да се определя и общо за квартал, устройствена територия или зона, както и за части от тях.

18. „Разгъната застроена площ” е сборът от застроените площи на всички етажи на основното и допълващото застрояване на и над терена. В разгънатата застроена площ се включват и застроените площи в подпокривното пространство на сградите. В застроената площ на надземните етажи се включва цялата площ на балконите, лоджиите и терасите.

19. „Интензивност на застрояване” на урегулирания поземлен имот е отношението на разгънатата застроена площ към площта на урегулирания имот, изразено в абсолютно число. Интензивност на застрояване може да се определя и общо за квартал, устройствена територия или зона, както и за части от тях.

20. „Начин на застрояване” е разположението на сградите и постройките на основното и на допълващото застрояване в урегулираните поземлени имоти.

21. „Свободно” е застрояването, при което сградите в урегулираните поземлени имоти се разполагат на разстояние от имотните граници (регулационните линии) към съседните урегулирани поземлени имоти, както и на северна странична регулационна линия при тесни урегулирани поземлени имоти по улици с посока север-юг и полупосоките до 45 градуса.

22. „Свързано” е застрояването, при което сградите в два или повече съседни урегулирани поземлени имота се разполагат допрени една до друга на имотните граници (регулационните линии). Свързаното застрояване в съседни урегулирани поземлени имоти представлява допиране на сградите на основното застрояване или на постройките на допълващото застрояване.

23. „Комплексно” е застрояването в големи урегулирани поземлени имоти на групи от сгради, които се разполагат свободно стоящи или допрени една до друга.

24. „Преструктуриране на жилищни комплекси, на промишлени, курортни, туристически и други селищни образувания” представлява промяна на тяхната структура и застрояване, в това число и чрез образуване на урегулирани поземлени имоти за съществуващи и за нови сгради, за обществено озеленяване, както и за друго предназначение, въз основа на подробен устройствен план.

25. „Външна линия на застрояване” е линията на застрояване към улицата. Тя може да съвпада с уличната регулационна линия или да е на разстояние от нея навътре в урегулирания поземлен имот.
26. „Вътрешна линия на застрояване” е линията на застрояване към съседни урегулирани поземлени имоти или към съседни сгради. Вътрешните линии на застрояване са странични и към дъното на урегулирания поземлен имот.
27. „Дълбочина на основното застрояване на сгради” е разстоянието от външната линия на застрояване до срещуположната вътрешна линия на застрояване.
28. „Разположение на жилищна сграда откъм по-благоприятната посока за ослънчаване” е разположението на сградата при определяне на разстоянията до съседни сгради, което съответства на следната степенуваност на географските посоки: юг; югоизток и югозапад; изток; запад; североизток и северозапад; север. При разположение, междинно на тези посоки, се приема по-близката географска посока.
29. „Жилищна сграда” е сграда, предназначена за постоянно обитаване, и се състои от едно или повече жилища, които заемат най-малко 60 на сто от нейната разгъната застроена площ.
30. „Жилище” е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално и пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди.
31. „Техническа инфраструктура” е система от сгради, съоръжения и линейни инженерни мрежи на транспорта, водоснабдяването и канализацията, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, електронните съобщения, хидромелиорациите, третирането на отпадъците и геозащитната дейност.
32. „Общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура” са мрежите и съоръженията до общите контролно-измервателни уреди в недвижимите имоти, вкл. разпределителни устройства.
33. „Сервитутна ивица” е част от поземлен имот около мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, за която с нормативен акт са въведени ограничения в режима на застрояване и ползване на поземления имот.
34. „Служебен тротоар” е тротоар, предназначен за преминаване на служебни лица във връзка с осъществяване на дейности по поддържане и ремонт на улиците, съоръженията към тях и техническата инфраструктура.
35. „Третиране на отпадъците” са дейностите по оползотворяване или обезвреждане, вкл. подготовката преди оползотворяване или обезвреждане.
36. „Строителни книжа” са всички необходими одобрени инвестиционни проекти за извършване или за узаконяване на строежа, разрешението за строеж или актът за узаконяване, както и протоколите за определяне на строителна линия и ниво.
37. „Строителна площадка” е теренът, необходим за извършване на строежа и определен с инвестиционния проект или с границите на поземления имот, в който се извършва строителството.

38. „Строежи” са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на чл. 74, ал. 1 от Закона за културното наследство и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението.

39. „Обект” е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по Закона за кадастъра и Имотния регистър.

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

41. „Промяна на предназначението” на обект или на част от него е промяната от един начин на ползване в друг съгласно съответстващите им кодове, представляващи основни кадастрални данни и определени съгласно Закона за кадастъра и Имотния регистър и нормативните актове за неговото прилагане.

42. „Интегриран план за градско възстановяване и развитие” е план за градоустройствено, икономическо и социално развитие или възстановяване на населено място – град или част от него, разработен за прилагането на Оперативна програма „Регионално развитие”, както и на други оперативни програми, финансиращи проекти в градовете.

43. „Реконструкция” на строеж е възстановяване, замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации и изпълнението на нови такива, с които се увеличават носимоспособността, устойчивостта и трайността на строежите.

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

45. „Етаж” е част от сграда или постройка между две последователни подови конструкции.

47. „Подземен етаж” е етажът, таванът на който е разположен под котата на средното ниво на прилежащия тротоар (на прилежащия терен към улицата) или до 0,3 м над тази кота.

48. „Полуподземен етаж” е етажът, подът на който е разположен под котата на средното ниво на прилежащия тротоар (на прилежащия терен към улицата), а таванът – на повече от 0,3 м над тази кота и до 1,5 м над нея.

49. „Надземен етаж” е етажът, таванът на който е разположен на повече от 1,50 м над котата на средното ниво на прилежащия терен (на прилежащия тротоар към улицата).

50. „Тавански етаж” е етажът, разположен в подпокривното пространство и ограничен частично или цялостно от покривните плоскости.

52. „Кота на средното ниво на прилежащия терен” е средноаритметичната стойност на най-ниската и най-високата проектна кота на прилежащия терен за съответната ограждаща стена, оформен (моделиран) съобразно част „Геодезическа” (вертикална планировка) на инвестиционния проект.
53. „Ниво цокъл” е нивото на пода на първия надземен етаж.
54. „Ниво било” е най-високата хоризонтална част на покрива на сградата.
55. „Фасада” е външна ограждаща стена на сграда, която стъпва на терена.
56. „Калканна стена” е външната стена на сграда или постройка без корниз или стряха и без отвори за врати и прозорци, разположена на вътрешната граница на поземлен имот.
57. „Балкон” е открита използвана площ върху конзолна конструкция, издадена пред фасадата на сградата.
58. „Лоджия” е използвана площ, открита от външната си страна и включена в общия обем на сградата.
59. „Тераса” е открита използвана площ, разположена върху помещения, върху колони или върху терена.
60. „Репер” е геодезичен знак, който служи като изходна точка при измервания, нивелиране и при нанасяне на точки и линии от план на местността.
61. „Абразия” е отмиване на бреговете на водни площи и реки.
62. „Обект с национално значение” е обект, определен като такъв със закон или с акт на Министерския съвет.
63. „Специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната” са имотите, свързани с класифицирана информация, представляваща държавна тайна, или със сигурността и отбраната на страната.
64. „Социално жилище” е жилище, предназначено за лица с установени жилищни нужди, чието изграждане е финансирано или е осъществено с помощта на държавата или общината.
65. „Открити обекти” са:
- а) за спортни дейности – терени (площадки) и оборудване, използвани за масови физически упражнения и спорт на открито: футболни, волейболни, баскетболни, хандбални, бейзболни, ръгби, мини голф и други игрища за колективни спортове, лекоатлетически писти, кортове за тенис и бадминтон, площадки и алеи за колоездене и конна езда, картинг писти, гимнастически площадки, открити плавни басейни, открити пързалки за зимни кънки, площадки за скейтборд и ролери и други подобни, включващи и необходимите спомагателни постройки и съоръжения, свързани с тяхното функциониране – санитарни възли, съблекални, монтажни трибуни, преместваеми сезонни покрития и др.;
- б) за културни дейности – терени (площадки) и оборудване за концертни естради, летни амфитеатри, изложбени площи, циркови представления и други подобни, включващи и необходимите спомагателни постройки и съоръжения, свързани с тяхното функциониране – санитарни възли, съблекални, монтажни трибуни, преместваеми сезонни покрития и др.

66. „Мемориални места и обекти” са местата и обектите, свързани с исторически събития и/или личности, произведения на монументалните изкуства и/или на парковото и градинското изкуство.
67. „Площадка за игра” е обществено достъпна открита или закрыта площ, предназначена за индивидуални или групови игри с подходящо за целта устройство, настилка и съоръжения за игра в зависимост от определената възрастова група на ползвателите.
68. „Увеселителни обекти” са обществено достъпни открити или покрити площи за увеселителни дейности с подходящо за целта устройство и разположени увеселителни съоръжения, преобладаващата част от които се задвижват от външен източник на енергия – електричество, горива, соларни панели и др.
69. „Минни изработки” е система от изкопи в земната повърхност в границите на концесионна площ при добив по открит способ от находище на подземни богатства – енергийни ресурси.
70. „Общински обекти от първостепенно значение” са: общински пътища, метрополитени, трамвайни трасета, улици от първостепенната улична мрежа, депа или други съоръжения за третиране на отпадъци, гробищни паркове, както и други обекти – публична общинска собственост, определени в програмата по чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост за обекти от първостепенно значение.
71. „Обект с регионално значение” е обект, определен като такъв с решение на съответния областен съвет за развитие по Закона за регионалното развитие.
72. „Социална инфраструктура” са сгради и съоръжения – публична собственост, формиращи система за обслужване на населението в администрацията на държавната и местната власт, образованието, здравеопазването, културата, социалните дейности и спорта.
73. „Противодействие на свлачищните, ерозионните и абразионните процеси” е комплекс от дейности за регистриране и мониторинг на застрашени и засегнати територии от свлачища, морска абразия, речна ерозия и неблагоприятни техногенни процеси и извършване на геозащитни мерки и дейности.
74. „Свлачищни райони” са естествени или изкуствени склонове и откоси, които се движат или могат да се въведат в неустойчиво състояние под влияние на комплекс от природни и техногенни фактори и са регистрирани в публичния регистър на свлачищните райони.
75. „Геозащитни мерки и дейности” са мерки и дейности, свързани с изработване на укрепителни и брегоукрепителни схеми, инженерно-геоложки и хидрогеоложки проучвания, инженерно-геоложки райониране, инвестиционни проекти и извършване на брегоукрепителни, брегозащитни и геозащитни строежи за укрепване и отводняване на територии, засегнати от свлачищни, ерозионни и абразионни процеси.
76. „Държавни дружества за геозащита” са „Геозащита” ЕООД – Варна, „Геозащита” ЕООД – Плевен, и „Геозащита” ЕООД – Перник.

77. „Преместваем обект” е обект, предназначен за увеселителна, търговска или друга обслужваща дейност, който може след отделянето му от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура да бъде преместван в пространството, без да губи своята индивидуализация и възможност да бъде ползван на друго място със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползван на мястото, от което е отделен, като поставянето му и/или премахването му не изменя трайно субстанцията или начина на ползване на земята, както и на обекта, върху който се поставя или от който се отделя.

78. „Рекламен елемент” е преместваем обект със самостоятелна или полусамостоятелна конструкция, който се закрепва временно върху терен, сграда или друг обект, при необходимост и с фундамент, и служи за извършване на реклама.

79. „Защитени територии за опазване на културното наследство” са единичните и груповите недвижими културни ценности с техните граници и охранителни зони, съобразно режимите за опазване, определени с акта за тяхното деклариране или за предоставяне на статут.

80. „Публични средства” са средствата, осигурени от държавния бюджет, както и средствата, отпускани по фондовете на Европейския съюз, в това число и финансови инструменти.