ЗАКОНЪТ ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

2013 г.

ОСНОВНИ НАСОКИ НА ПРОМЕНИТЕ В ЗУТ

- Реформа в областта на стратегическото устройствено планиране;
- Промяна в процедурите по възлагане, изработване, процедиране и одобряване на общите и подробните устройствени планове;
- Промени, свързани с одобряване на инвестиционни проекти и разрешаване на строителството;
- Новости в статута на участниците в строителството;
- Промяна в разпределение на контролните правомощия по недопускане, констатиране, обследване и отстраняване на нарушения на ЗУТ между ДНСК и местните власти;
- Облекчаване на процедурите, свързани с осъществяване на проекти с евро- финансиране.

РЕФОРМАТА В ОБЛАСТТА НА СТРАТЕГИЧЕСКОТО УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ

Система на стратегическите и плановите документи по действащата редакция на ЗУТ:

1. Национална комплексна устройствена схема;
2. Районни устройствени схеми;
3. Общи устройствени планове;
4. Подробни устройствени планове.

РЕФОРМАТА В ОБЛАСТТА НА СТРАТЕГИЧЕСКОТО УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ

Стратегически документи по действащия ЗРР:

1. Национална стратегия за регионално развитие;
2. регионални планове за развитие;
3. областни стратегии за развитие;
4. общински планове за развитие.

РЕФОРМАТА В ОБЛАСТТА НА СТРАТЕГИЧЕСКОТО УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ

Държавната политика за регионално развитие да се изпълнява в съответствие със стратегиите за пространствено развитие на национално, регионално, областно и общинско ниво, определени с концепциите и схемите за съответното териториално ниво.

Стратегическото планиране на пространственото развитие да обхваща разработването и актуализацията на система от документи за пространствено развитие на национално, регионално и общинско ниво, определящи стратегия за интегрирано пространствено развитие при отчитане на териториалния потенциал и принципите за балансирано устойчиво развитие.

РЕФОРМАТА В ОБЛАСТТА НА СТРАТЕГИЧЕСКОТО УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ

Система на стратегическите и плановите документи по новата редакция на ЗУТ:

1. Националната концепция за пространствено развитие;
2. Регионалната схема за пространствено развитие на район от ниво 2;
3. Регионалната схема за пространствено развитие на област;
4. Концепцията за пространствено развитие на община.
5. Общи устройствени планове;
6. Подробни устройствени планове.

Документите по т.т. 1-4 се възлагат, изработват и одобряват по реда и при условията на ЗРР.

РЕФОРМАТА В ОБЛАСТТА НА СТРАТЕГИЧЕСКОТО УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ

Съдържание наНационалната концепция за пространствено развитие /НКПР/ съгласно промените в ЗРР:

1. функционално-йерархична структура на мрежата от градски центрове, включително с европейско и макрорегионално значение;

2. агломерациионните образувания и зоните им на влияние, включително тези, които имат трансграничен характер;

3. връзките на мрежата от градски центрове в страната и връзките с мрежите от градски центрове в съседните страни в макрорегиона;

4. главни и второстепенни оси на развитие, включително оси с европейско и макрорегионално значение;

5. транспортните коридори и инфраструктурни обекти с международно и национално значение, включително интегрирането на страната с европейската транспортна, енергийна мрежа и мрежите за пренос на природен газ, нефт и нефтопродукти;

6.външните инфраструктурни връзки на страната в дългосрочен план;

7. зоните за трансгранично и междурегионално сътрудничество, които допускат съвместно планиране и управление със съседни страни.

РЕФОРМАТА В ОБЛАСТТА НА СТРАТЕГИЧЕСКОТО УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ

Регионалната схема за пространствено развитие на район от ниво 2 съгласно ЗРР съдържа:

1. функционално-йерархична структура на мрежата от градски центрове (центрове на развитие) в района от ниво 2, включително центрове на общини;

2. агломерационни образувания и зони на влияние и селищни образувания по Закона за административно-териториалното устройство на Република България;

3. оси на развитие – с национално, регионално значение, и връзки с осите на развитие в макрорегиона;

4. транспортни коридори и други инфраструктурни мрежи - с национално и регионално значение, включително връзки със съседните региони в страната и с региони в съседни на България държави;

5. структура на пространството – зони с висока степен на урбанизация (централни, периферни), слабо урбанизирани селски райони с наличие на изявен градски център (централни, периферни), слабо урбанизирани райони без изявен градски център (централни, периферни);

6. дефиниране на зони с географска специфика – гранични, планински, крайбрежни;

7. функционално зониране на пространството – индустриални и бизнес зони с национално и регионално значение, зони за туризъм и отдих с национално и регионално значение, зони за транспортни дейности с национално и регионално значение, природни и защитени зони;

8. цели и обхват на дейностите за интегрирано градско развитие, включително на градското възстановяване.

РЕФОРМАТА В ОБЛАСТТА НА СТРАТЕГИЧЕСКОТО УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ

Регионалната схема за пространствено развитие на район от ниво 3 /област/ съдържа:

1. функционално-йерархична структура на мрежата от градски центрове (центрове на развитие) в областта, центрове на общини и др. населени места, изявени като центрове;

2. агломерационни образувания и зони на влияние и селищни образувания по Закона за административно-териториалното устройство на Република България;

3. оси на развитие – с национално, регионално и местно значение, и връзки с осите на развитие на съседни области;

4. транспортни коридори и други инфраструктурни мрежи – с национално, регионално и местно значение, включително връзки със съседните области в района от ниво 2 и трансгранични връзки;

5. структура на пространството – общини с висока степен на урбанизация, слабо урбанизирани селски общини с наличие на изявен градски център и слабо урбанизирани общини без изявен градски център;

6. функционално зониране на пространството – индустриални и бизнес зони с национално, регионално и местно значение на територията на областта, зони за туризъм и отдих с регионално и местно значение, зони за транспортни дейности, защитени територии;

7. цели и обхват на дейностите за интегрирано градско развитие, включително на градското възстановяване;

8. специализирани схеми за развитие на индустрията (индустриални и бизнес зони), на транспортната система, на туризма, на енергийните мрежи и услуги и идентифициране на дейности и проекти с регионално и надобщинско значение.

РЕФОРМАТА В ОБЛАСТТА НА СТРАТЕГИЧЕСКОТО УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ

Концепцията за пространствено развитие на общината по новата редакция на ЗРР съдържа:

1. функционално-йерархична структура на мрежата от населени места в общината и връзки с центровете на съседните общини, областния и други градски центрове, свързани с развитието на общината;

2. оси на развитие – с регионално, надобщинско и общинско значение, и връзки с осите на развитие на съседни общини и с националните оси;

3. транспортни и други инфраструктурни мрежи – с областно и местно значение, включително връзки със съседни общини и трансгранични връзки;

4. функционално зониране на пространството – индустриални и бизнес зони с регионално и местно значение на територията на общината, зони за туризъм и отдих с регионално и местно значение, зони за транспортни дейности, защитени територии, пространствена организация на инфраструктурата в областта на здравеопазването и образованието;

5. дейности за интегрирано градско развитие, включително за градско възстановяване.

Концепция за пространствено развитие на община Чл.7а ЗРР Документ за стратегическо планиране на пространствено развитие	Общински план за развитие Чл.9 ЗРР Документ за стратегическо планиране и програмиране на РР	Общ устройствен план на община Чл.106 ЗУТ Документ за устройствено планиране
1. функционално-йерархична структура на мрежата от населени места в общината и връзки с центровете на съседните общини, областния и други градски центрове, свързани с развитието на общината; 2. оси на развитие – с регионално, надобщинско и общинско значение, и връзки с осите на развитие на съседни общини и с националните оси; 3. транспортни и други инфраструктурни мрежи – с областно и местно значение, включително връзки със съседни общини и трансгранични връзки; 4. функционално зониране на пространството – индустриални и бизнес зони с регионално и местно значение на територията на общината, зони за туризъм и отдих с регионално и местно значение, зони за транспортни дейности, защитени територии, пространствена организация на инфраструктурата в областта на здравеопазването и образованието; 5. дейности за интегрирано градско развитие, включително за градско възстановяване.	1. анализ на икономическото и социалното развитие на общината; 2. целите и приоритетите за развитие на общината за определен период; 3. индикативна финансова таблица, обобщаваща необходимите ресурси за реализация на плана; 4. индикаторите за наблюдението и оценката на плана; 5. необходимите действия по наблюдението, оценката и актуализацията на плана; 6. описание на необходимите действия за прилагане принципа на партньорство и осигуряване на информация и публичност; 7. програма за реализация на общинския план за развитие, с която се конкретизират проектите за неговото изпълнение, съответните финансови ресурси и звената за изпълнение на проектите; 8. предварителната оценка на плана.	1. общата структура на територията, предмет на плана, и преобладаващото предназначение на съставните и структурните части - местоположението и границите на териториите за населени места и селищни образувания; земеделските територии; горските територии; териториите за природозащита; териториите за културно-историческа защита; нарушените територии за възстановяване и териториите със специално, с друго или със смесено предназначение; 2. общият режим на устройство на всяка от териториите по т. 1 със съответните правила и нормативи; 3. разположението на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на територията на общината и връзките им с териториите на съседните общини и с инфраструктурни мрежи, съоръжения и обекти от национално значение; 4. териториите с публична държавна и с публична общинска собственост и режимът на тяхното устройство;

РЕФОРМАТА В ОБЛАСТТА НА СТРАТЕГИЧЕСКОТО УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ

Националната стратегия за регионално развитие трябва да отчита стратегията за пространствено развитие на страната, определена от Националната концепция за пространствено развитие.

Регионалните планове за развитие ще се разработват в съответствие с Регионалните схеми за пространствено развитие на съответните райони от ниво 2.

Условията, редът и сроковете за изготвяне, съгласуване, приемане, актуализиране и изпълнение на концепциите и схемите за пространствено развитие ще се определят с наредба, приета от Министерския съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

ОБЩИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ- СЪЩНОСТ И СЪДЪРЖАНИЕ

Общите устройствени планове са основа за цялостното устройство на териториите на общините, на части от тях или на отделни населени места с техните землища.

ОБЩИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ- СЪЩНОСТ И СЪДЪРЖАНИЕ

С общия устройствен план на община или на част от нея се определят:

1. общата структура на територията, предмет на плана, и преобладаващото предназначение на съставните и структурните части – местоположението и границите на териториите за населени места и селищни образувания; земеделските територии; горските територии; териториите за природозащита; териториите за културно-историческа защита; нарушените територии за възстановяване и териториите със специално, с друго или със смесено предназначение;

2. общият режим на устройство на всяка от териториите по т. 1 със съответните правила и нормативи;

3. разположението на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на територията на общината и връзките им с териториите на съседните общини и с инфраструктурни мрежи, съоръжения и обекти от национално значение;

4. териториите с публична държавна и с публична общинска собственост и режимът на тяхното устройство;

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

6. териториите за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия и естетическо оформяне.

ОБЩИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ- СЪЩНОСТ И СЪДЪРЖАНИЕ

В 6-месечен срок от влизането в сила на ЗИДЗУТ кметовете на общини, в които няма действащ общ устройствен план, внасят предложение в съответния общински съвет по чл. 124, ал. 1 за изработването на общ устройствен план. При неизпълнение – кметът се глобява 10000 лева.

Финансирането на изработването на плановете се подпомага и със средства от държавния бюджет, които се предвиждат ежегодно в закона за държавния бюджет на Република България за съответната година.

ВЪЗЛАГАНЕ ИЗРАБОТВАНЕТО НА ОУП

Общинският съвет приема решение за изработване на проект за общ устройствен план по предложение на кмета на общината, придружено от задание по чл. 125. /Чл.124/. Решението не подлежи на оспорване. *Досега възлагането се правеше от кмета.*

Разрешение за изработване на проект за общ устройствен план на селищно образувание с национално значение и на общините по Закона за устройството на Черноморското крайбрежие се дава със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

ОБСЪЖДАНЕ НА ОУП

Проектите за ОУП подлежат на обществено обсъждане преди внасянето им в експертните съвети по устройство на територията. 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. Общественото 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 ЗООС и/или ЗБР. /Чл. 127, ал.1/

СЪГЛАСУВАНЕ НА ОУП

Възложителят съгласува проектите за общи устройствени планове със заинтересуваните централни и териториални администрации, а при необходимост – и със специализираните контролни органи и експлоатационните дружества. Съгласуването се изразява във:

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 заинтересувани 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 заинтересуваното 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. /Чл. 127, ал.2/

ОДОБРЯВАНЕ НА ОУП

ОУП 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. /Чл. 127, ал.7/

ВЗАИМООТНОШЕНИЕ ОУП - ПУП

Чл. 103а. (Нов) (1) ПУП, одобрени до влизането в сила на нов ОУП или на негово изменение, запазват действието си.

(2) Проектите за ПУП, чието изработване е разрешено по реда на този закон, които не са одобрени към датата на влизане в сила на общия устройствен план или на неговото изменение, се съобразяват с предвижданията на общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане.

(3) С влизането в сила на новия ОУП се спира действието по прилагане на заварените ПУП, в частите, в които с ОУП се предвижда изграждането на обекти – публична общинска или публична държавна собственост. В 6-месечен срок от влизането в сила на ОУП органите по чл. 135, ал. 1 издават предписание за служебно изменение на заварения подробен устройствен план по реда на чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 1. При отчуждаване за изграждане на публичните обекти равностойното обезщетение на собствениците и носителите на ограничени вещни права се определя съобразно предвижданията на **заварените** ПУП.

ВЗАИМООТНОШЕНИЕ ОУП - ПУП

В проекта за общ устройствен план се съобразяват предвижданията на заварените подробни устройствени планове, одобрени до датата на издаването на разрешенията по чл. 124. 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. /чл. 125, ал.4/

ВЗАИМООТНОШЕНИЕ ОУП - ПУП

Предвижданията на общите устройствени планове, с които се определят общата структура и преобладаващото предназначение на териториите, видът и предназначението на техническата инфраструктура и опазването на околната среда и обектите на културно-историческото наследство, са задължителни при изготвянето на подробните устройствени планове. /чл.104, ал.1/

ВЗАИМООТНОШЕНИЕ ОУП - ПУП

Подробен устройствен план за териториите на населени места с техните землища, на структурни части от населени места с непосредствено прилежащите им части от землищата, за населени места и селищни образувания или на части от тях, обхващащи част от квартал, както и един или повече квартали може да се създава и когато няма общ устройствен план, а за териториите извън строителните граници – само за цялото землище. В случаите, когато плановете за регулация и застрояване обхващат цялото населено място и/или землището му или цялото селищно образувание, те изпълняват и ролята на общ устройствен план за съответната територия. /Чл.109, ал.2 в сила от 01.01.2016 г./

ВЗАИМООТНОШЕНИЕ ОУП - ПУП

Извън случаите по ал. 2 на чл.109, когато няма действащ общ устройствен план, подробен устройствен план за един поземлен имот или за група поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии може да се разработва за:

1. обекти с национално значение;

2. национални обекти по смисъла на Закона за държавната собственост;

3. обекти с регионално значение;

4. общински обекти от първостепенно значение;

5. обекти – публична собственост;

6. обекти със сертификат за клас инвестиция по Закона за насърчаване на инвестициите;

7. обекти на техническата инфраструктура;

8. специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната;

9. обекти в райони за целенасочена подкрепа от държавата по Закона за регионалното развитие въз основа на решение на общинския съвет;

10. недвижими културни ценности;

11. обекти по чл. 12, ал. 3.

/Чл. 109, ал.3, в сила от 01.01.2016 г./

ВЗАИМООТНОШЕНИЕ ОУП - ПУП

Чл. 59. (1) (В сила от 1.01.2016 г.) Извън границите на урбанизираните територии застрояване се допуска при спазване на предвижданията на действащ общ устройствен план за територията на общината или за част от нея и въз основа на действащ план за застрояване за поземлен имот или за група поземлени имоти или парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура, след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон, освен в случаите по чл. 109, ал. 2 и 3.

ВЗАИМООТНОШЕНИЕ ОУП - ПУП

Когато изменението на подробния устройствен план налага и изменение на действащ общ устройствен план, първо се изменя общият устройствен план. Органът по чл. 124, който разрешава изработването на проекта за изменение на общия устройствен план, може да допусне двата плана да се изменят едновременно при условията и по реда за съответния план, предвидени в закона, като изменението на подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на общия устройствен план. /Нова ал.3 на чл.134/

РАЗРЕШАВАНЕ ИЗРАБОТВАНЕТО НА ПУП

Разрешение за изработване на проект за ПУП се дава с решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината. По този ред се разрешава и изработването на проект за подробен устройствен план на селищно образувание с национално значение, както и на поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии. *Досега се правеше от кмета.*

Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план на част от урбанизирана територия (с изключение на селищните образувания с национално значение) 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.**

Разрешение за изработване на проект за ПУП за изграждане на обекти с регионално значение или разположени на територията на повече от една община се дава със заповед на областния управител.

Разрешение за изработване на проект за ПУП за обекти с национално значение или разположени на територията на повече от една област се дава със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план може да се даде и по искане и за сметка от заинтересувани 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. /Чл. 124.а/

РАЗРЕШАВАНЕ ИЗРАБОТВАНЕТО НА ПУП

Исканията за издаване на разрешения се придружават от задание по чл. 125. С разрешенията се определят обхватът, целите и задачите на проекта, вида подробен устройствен план, както и начинът на урегулиране на поземлените имоти – по правилата на чл. 16 или на чл. 17.

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

С разрешенията се одобряват заданията по чл. 125. Разрешенията по искане на заинтересовани лица се дават в едномесечен срок от постъпване на искането за разрешение.

Решенията на общинския съвет и заповедите на кмета на общината 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 и в един местен вестник.

Заповедите на областния управител или на министъра на регионалното развитие и благоустройството се публикуват на интернет страницата на областта или на министерството и се изпращат на съответната община за разгласяване .

Решенията и заповедите не подлежат на оспорване.

Отказите за издаване на разрешение за изработване на устройствен план по чл. 124а, ал. 5 /заинтересовани лица/ се дават с мотивирано решение или заповед на компетентния орган в едномесечен срок от постъпване на искането. Отказите се съобщават по реда на АПК и могат да бъдат оспорвани по реда на чл. 215.

ОБСЪЖДАНЕ НА ПРОЕКТИТЕ НА ПУП

Изработеният проект за подробен устройствен план се съобщава от общината на заинтересуваните 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.**

Обявлението 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.

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

ОБСЪЖДАНЕ НА ПРОЕКТИТЕ НА ПУП

В едномесечен срок от обявлението в ДВ или в **14-дневен срок** от съобщението заинтересуваните лица могат да направят писмени възражения, предложения и искания по проекта за подробен устройствен план до общинската администрация.

В едномесечен срок след изтичане на сроковете, посочени по горе, проектите заедно с постъпилите възражения, предложения и искания се приемат от общинския експертен съвет.

СЪГЛАСУВАНЕ НА ПРОЕКТА ЗА ПУП

Съгласуването на проектите за подробни устройствени планове от заинтересуваните централни и териториални администрации, а при необходимост – и със специализираните контролни органи и експлоатационните дружества, се извършва по реда на чл. 127, ал. 2 /*този за ОУП*/.

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, също по реда на чл. 127, ал. 2

РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ПРОЕКТА ОТ ОЕС

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.

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

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.

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

Проектът за подробен устройствен план с обхват повече от една община или за обекти с регионално значение се разглежда от областния експертен съвет, а проектът за подробен устройствен план с обхват повече от една област или за обекти с национално значение се разглежда от Националния експертен съвет, **като действията по съобщаването се извършват от общинските администрации**.

ОДОБРЯВАНЕ НА ПУП /ЧЛ.129/

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 ПУП на селищните образувания с национално значение и за линейните обекти на техническата инфраструктура извън границите на населените места и селищните образувания.**

ПУП 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 заинтересуваните лица при условията и по реда на АПК.

ПУП с обхват повече от една община или за обекти с регионално значение се одобрява със заповед на областния управител, а ПУП с обхват повече от една област, както и подробният устройствен план, предвиждащ изграждане на обект от национално значение, се одобрява със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството. Заповедите се изпращат в 7-дневен срок за обнародване в „Държавен вестник".

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

ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА /ЧЛ. 131/

Заинтересувани лица в производството по одобряване на подробните устройствени планове и на техните изменения са собствениците и носителите на ограничени вещни права според данните от имотния регистър, **а до неговото въвеждане – по данни от кадастралния регистър, както и лицата, на които е предоставена концесия, когато недвижимите имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на плана.**

ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА /ЧЛ. 131/

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

1. имотите – предмет на самия план;

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

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

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

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

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.

ОСНОВАНИЯ НА ИЗМЕНЯНЕ НА ВЛЯЗЪЛ В СИЛА ОУП ПО ЧЛ.134, АЛ.1

1. настъпване на съществени промени в обществено-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът;

2. възникване нови държавни или общински нужди за обекти – собственост на държавата, на общините или на експлоатационните дружества;

3. възникнване на 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. отпадане на необходимостта от изграждане на сгради, мрежи и съоръжения за специални нужди на отбраната и сигурността на страната;

5. Констатиране на явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана;

ОСНОВАНИЯ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ВЛЯЗЪЛ В СИЛА ПУП, ОСВЕН ТЕЗИ, ВАЛИДНИ И ЗА ОУП /ЧЛ.134, АЛ.2/

1. в срок по чл. 208 не е започнала процедурата за отчуждаване;

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 собственици на имоти по чл. 131, ал. 2, т. 1, както и на носителите на ограничени вещни права върху тях;

7. има предложение на съда по дела за делба на урегулирани поземлени имоти;

8. **планът е одобрен без план-схеми по чл. 108, ал. 2.**

ДОПУСКАНЕ ИЗМЕНЕНИЕ НА ПУП

Лицата по чл. 131 могат да правят искания за изменение на устройствените планове с писмено заявление до кмета на общината, а в случаите по чл. 124а, ал. 3 и 4 – съответно до областния управител или до министъра на регионалното развитие и благоустройството. Към заявлението се прилага скица с предложение за изменението му.

Компетентният орган в 14-дневен срок от постъпване на заявлението допуска с мотивирано предписание или отказва със заповед да се изработи проект за изменение на плана.

Заповедите за отказ се издават въз основа на становище на:

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

2. кмета на общината – когато актът се издава от областния управител.

При наличие на някое от основанията по чл. 134, ал. 1 и 2 **компетентният орган по ал. 1 може да нареди служебно с мотивирано предписание** да се изработи проект за изменение на действащ устройствен план.

Мотивираните , с които се допуска да се изработи проект за изменение на плана, спират прилагането на действащите устройствени планове в частите, за които се отнасят.

ИЗРАБОТВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ПРОЕКТИ

Възложителят в зависимост от спецификата на обекта задължително възлага за изработване тези части на инвестиционния проект, въз основа на които може да се направи оценка за съответствие с изискванията на чл. 169, ал. 1–3 и да се изпълни строежът.

Всички документи – графични и текстови, по всички части на инвестиционния проект се подписват и подпечатват от проектанта на съответната част и се съгласуват с подпис от проектантите на останалите части и от възложителя. Не се съгласуват с подпис от проектантите на останалите части и от възложителя изчисленията, извършени от проектанта по съответната част.

ИЗРАБОТВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ПРОЕКТИ – ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

Възложителят или упълномощено от него лице може да поиска виза за проектиране. Визата се издава от главния архитект на общината в срок до 14 дни от постъпване на заявлението.

Визата за проектиране представлява копие (извадка) от действащ подробен устройствен план с обхват поземления имот и съседните му поземлени имоти, с означени налични сгради и постройки в него и в съседните имоти и с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояване и други изисквания, ако има такива, както и допустимите отклонения по чл. 36. **Когато кадастралната карта е влязла в сила след влизането в сила на подробния устройствен план, визата се издава върху комбинирана скица от кадастралната карта и подробния устройствен план.**

За строежите по чл. 12, ал. 3, чл. 41, ал. 2, чл. 50, 51, 58, 59, чл. 133, ал. 6 и чл. 134, ал. 6, както и за обекти – недвижими културни ценности, издаването на виза е задължително. **За тези строежи визата за проектиране се съобщава на заинтересуваните лица по чл. 131.**

За строежи в границите на недвижими културни ценности и в охранителните зони на единични културни ценности, в случаите, когато няма одобрени специфични правила и нормативи, визата за проектиране се издава със задължителни линии на застрояване и максимално допустима кота корниз.

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

СЪГЛАСУВАНЕ И ОДОБРЯВАНЕ НА ИП

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

Оценката за съответствие се извършва:

1. с приемане от експертен съвет на одобряващата администрация;

2. като комплексен доклад, съставен от **регистрирана** фирма – консултант, несвързана с проектанта – за обекти от първа и втора категория задължително, а за обекти от по-ниска категория – по желание на възложителя.

СЪГЛАСУВАНЕ И ОДОБРЯВАНЕ НА ИП

Всички документи – графични и текстови, на инвестиционния проект се подписват и подпечатват от съответния квалифициран специалист и от управителя на фирмата консултант, извършила оценката за съответствие. Докладът за оценка на съответствието се подписва от управителя на фирмата консултант и от всички квалифицирани специалисти, извършили оценката.

Оценката за съответствието на част „Конструктивна" на инвестиционните проекти във фази технически и работен проект се извършва по договор с възложителя от физически лица, упражняващи технически контрол по част „Конструктивна", включени в списък, изготвен и ежегодно актуализиран от Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране, който се обнародва в „Държавен вестник", или в еквивалентен списък или регистър, поддържан от компетентен орган в държава – членка на Европейския съюз, или в друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. **Лицето, упражняващо технически контрол, подписва всички документи – графични и текстови, по част „Конструктивна" на инвестиционния проект.**

Оценката за съответствие по чл. 169, ал. 1, т. 6 на инвестиционните проекти във фази технически и работен проект се извършва по отделен договор с възложителя от физически и юридически лица, които отговарят на изискванията на Закона за енергийната ефективност и са вписани в публичния регистър по чл. 23, ал. 4 от същия закон.

ДОКУМЕНТИ, НЕОБХОДИМИ ЗА СЪГЛАСУВАНЕ И ОДОБРЯВАНЕ НА ИП – ЧЛ.143

1. оценка на съответствието на проектната документация със съществените изисквания към строежа;

2. положително становище на органите по пожарна безопасност и спасяване за строежите от първа и втора категория;

3. предварителни договори с експлоатационните дружества за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура;

4. **влезли в сила административни актове, които в зависимост от вида и големината на строежа са необходимо условие за разрешаване на строителството по Закона за опазване на околната среда, Закона за биологичното разнообразие или друг специален закон, и съответствие на инвестиционния проект с условията в тези актове;**

5. съгласуване с Министерството на културата при условията и по реда на чл. 125, ал. 6 – за недвижими културни ценности и за строежи в техните граници и охранителните им зони.

ДОКУМЕНТИ, НЕОБХОДИМИ ЗА СЪГЛАСУВАНЕ НА ИП, ПО КОИТО СЕ ИСКА ИЗДАВАНЕ НА РС, ОСВЕН ТЕЗИ ПО ЧЛ.143 /ЧЛ.144/

1. документи за собственост, а за сгради на жилищностроителни кооперации – и влязло в сила решение на общото събрание за приемане на проекта;

2. виза за проектиране в случаите по чл. 12, ал. 3, чл. 41, ал. 2, чл. 50, 51, 58, 59, чл. 133, ал. 6 и чл. 134, ал. 6;

3. три копия от инвестиционния проект в обхват и съдържание, определени с наредбата по чл. 139, ал. 5;

4. **влезли в сила административни актове, които в зависимост от вида и големината на строежа са необходимо условие за разрешаване на строителството по Закона за опазване на околната среда, Закона за биологичното разнообразие, Закона за културното наследство или друг специален закон, и съответствие на инвестиционния проект с условията в тези актове;**

5. оценка за съответствието, изготвена по реда на чл. 142, ал. 6;

6. разрешително за изграждане на водовземно съоръжение за подземни води и/или разрешително за водовземане, и/или разрешително за заустване на отпадъчни води, издадени по реда и в случаите, предвидени в Закона за водите.

ОДОБРЯВАНЕ НА ИП

Инвестиционните проекти се одобряват или се отказва одобряването им:

1. при изготвена оценка по чл. 142, ал. 6, т. 2 – в **14-дневен срок от внасянето им** */досега срок бе 7- дневен/;*

2. при изготвена оценка по чл. 142, ал. 6, т. 1 – в едномесечен срок от внасянето им.

За изграждане на национален обект или на общински обект от първостепенно значение не се представя документ за собственост, а влязъл в сила подробен устройствен план и документи, удостоверяващи, че е преведено определеното в акта за отчуждаване обезщетение.

Съгласуването на инвестиционните проекти, които засягат републиканските пътища, се извършва от администрацията, управляваща пътя, по реда на чл. 127, ал. 2.

РАЗРЕШАВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО

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

Разрешение за строеж на обекти на техническата инфраструктура **с обхват повече от една община или за обекти с регионално значение** се издават от областния управител, а за обекти с обхват повече от една област или за обекти с национално значение – от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Разрешение за строеж на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се издава от министъра на отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи или от председателя на Държавна агенция „Национална сигурност".

РАЗРЕШАВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО

Когато възложител е лице, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон, разрешението за строеж се издава на възложителя и на собственика на имота. /Чл.148, ал.5/

Разрешение за строеж за извършване на строителни и монтажни работи, като основен ремонт, реконструкция, основно обновяване, преустройства, реставрация и адаптация, при които се засяга конструкцията на строежа, се издава след извършено обследване по реда на чл. 176в и съставяне на технически паспорт по реда на чл. 176а. /чл.148, ал.13/

ОБЖАЛВАНЕ И КОНТРОЛ НА РС

Заинтересувани лица, които могат да обжалват са:

1. в случаите на нов строеж, пристрояване или надстрояване на заварен строеж – възложителят, собствениците и носителите на ограничени вещни права в поземления имот, лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон, а в случаите на строежи в квартали и имоти по чл. 22, ал. 1 – възложителят и собственикът на земята. Не са заинтересувани лица собствениците и носителите на ограничени вещни права в поземлен имот, за който има влязъл в сила подробен устройствен план и издаден акт за принудително отчуждаване за изграждане на национален обект или на общински обект от първостепенно значение;

2. в случаите на преустройство и промяна на предназначението на заварен строеж – лицата по чл. 38, ал. 3 и 4 и чл. 39, ал. 2;

3. в случаите по чл. 185, ал. 1 и 2 – собствениците и носителите на ограничени вещни права в сградата, съответно собствениците в етажната собственост.

ОБЖАЛВАНЕ И КОНТРОЛ НА РС

Органите, издали разрешение за строеж, уведомяват писмено съответните органи на Дирекцията за национален строителен контрол по местонахождение на строежа за издадените разрешения за строеж и **заповеди за допълването им по чл. 154, ал. 5** */допускане на съществени отклонения/* и изпращат копия от тях в 7-дневен срок от издаването им. **Към тях се прилагат копия от текстовата и графичната част на действащия подробен устройствен план и копие от визата за проектиране, когато такова се изисква. /чл. 149, ал.5/**

ОБЖАЛВАНЕ И КОНТРОЛ НА РС – чл.156

Издадените разрешения за строеж и заповедите за допълването им по чл. 154, ал. 5 заедно с одобрените инвестиционни проекти, както и разрешенията за строеж в случаите по чл. 147, ал. 1 могат да се отменят само по законосъобразност при подадена жалба от заинтересуваното лице в срока по чл. 149, ал. 3 или при служебна проверка от органите на Дирекцията за национален строителен контрол в 14-дневен срок от уведомяването им по реда на чл. 149, ал. 5 /*Досега този срок бе 7-дневен*/

Органите на Дирекцията за национален строителен контрол проверяват служебно съответствието на издадените разрешения за строеж и одобрените инвестиционни проекти, когато такива се изискват, с предвижданията на действащия подробен устройствен план.

При констатиране на нарушения, посочени по- горе, както и на други нарушения, водещи до незаконосъобразност на издадените строителни книжа, началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице отменя с мотивирана заповед разрешението за строеж и одобрените инвестиционни проекти.

Заповедите на началника на Дирекцията за национален строителен контрол могат да се обжалват по реда на чл. 215.

Влезлите в сила разрешения за строеж не подлежат на отмяна.

ЗАГУБА НА ПРАВНО ДЕЙСТВИЕ НА РС

Разрешението за строеж губи правно действие, когато в продължение на 3 години от влизането му в сила не е започнало строителството или когато в продължение на 5 години от влизането му в сила не е завършен грубият строеж, включително покривът на сградите, **а за линейни обекти на техническата инфраструктура – ако в срок 10 години от влизането му в сила не е завършено строителството.** Това се установява писмено от органа, който го е издал. /Чл.153, ал.2/

СТАТУТ НА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ В СТРОИТЕЛСТВОТО /ЧЛ.161/

Възложител е собственикът на имота, лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот, и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон. Възложителят или упълномощено от него лице осигурява всичко необходимо за започване на строителството.

Концесионерът е възложител на временните строежи, предвидени със специализирания подробен устройствен план по чл. 54, ал. 6. За всички останали строежи, свързани с изпълнението на концесионния договор, възложител е концедентът, като концесионерът го представлява на свой риск при изработване и одобряване на инвестиционни проекти, разрешаване и изпълнение на строителството и въвеждане в експлоатация на строежите.

Възложителят носи отговорност за:

1. осигуряване на необходимите документи по чл. 142, ал. 5, т. 7 и 8 и предоставянето им на проектанта и на лицето, извършващо оценка за съответствие на инвестиционния проект, за отразяване в комплексния доклад за оценка на съответствието, с изключение на случаите, в които с договор тези задължения са възложени на консултанта;

2. започване на строеж със сключен договор за строителен надзор, когато такъв се изисква;

3. започване на строеж със сключен договор за строителство, когато такъв се изисква;

4. започване на строеж с договор за строителство със строител, който е регистриран по чл. 3, ал. 2 от Закона за камарата на строителите за съответната група и категория строеж, в случаите когато регистрацията е задължителна.

СТАТУТ НА ПРОЕКТАНТА /ЧЛ.162/

Условията и редът за осъществяване на авторски надзор по време на строителството се определят чрез договор между възложителя и проектанта. Авторският надзор **по всички части** е задължителен за всички строежи от първа до пета категория включително.

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

Проектантът носи отговорност за проектирането на строежа в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план, изискванията на чл. 169, ал. 1–3, както и с изискванията за осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд.

В изпълнение на задълженията си проектантът има право на свободен достъп до строежа, строителните книжа, заповедната книга и актовете и протоколите, съставени по време на строителството.

Проектантът носи отговорност за всички свои действия при упражняване на авторския надзор по време на строителството.

СТАТУТ НА СТРОИТЕЛЯ /ЧЛ.163/

Строителят носи отговорност за:

1. изпълнението на строежа в съответствие с издадените строителни книжа и с изискванията на чл. 169, ал. 1–3, както и с правилата за изпълнение на строителните и монтажните работи и на мерките за опазване на живота и здравето на хората на строителната площадка;

2. изпълнението на строителните и монтажните работи с материали, изделия, продукти и други в съответствие със съществените изисквания към строежите, **както и за спазване на технологичните изисквания за влагането им;**

3. **своевременното съставяне на актовете и протоколите по време на строителството, удостоверяващи обстоятелствата по т. 1 и 2;**

4. **съхраняването на екзекутивната документация и нейното изработване, когато от възложителя с договор не е възложено на друг участник в строителството, както и за съхраняването на другата техническа документация по изпълнението на строежа;**

5. **съхраняването и предоставянето при поискване от останалите участници в строителството или от контролен орган на строителните книжа, заповедната книга на строежа по чл. 170, ал. 3 и актовете и протоколите, съставени по време на строителството;**

6. **изпълнението на строежи, съответстващи на направената регистрация по чл. 3, ал. 2 от Закона за Камарата на строителите за съответната група и категория строежи, в случаите когато тя е задължителна.**

СТАТУТ НА ТЕХНИЧЕСКИЯ РЪКОВОДИТЕЛ /Чл. 163а/

Техническият ръководител е строителен инженер или строителен техник, който ръководи строителните работи и **осигурява изпълнение на отговорностите по чл. 163, ал. 2, т. 1–5, а за строежите от пета категория – и отговорностите по чл. 168, ал. 1 и по чл. 169б, ал. 1.**

СТАТУТ НА КОНСУЛТАНТА /ЧЛ.166/

Консултантът въз основа на писмен договор с възложителя:

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

2. може да изпълнява прединвестиционни проучвания, подготовка на проектантския процес и координация на строителния процес до въвеждането на строежа в експлоатация, **включително контрол на количествата, качеството и съответствието на изпълняваните строителни и монтажни работи и влаганите материали с договорите за изпълнение на строителството, както и други дейности – предмет на договори.**

Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол издава и вписва в регистър удостоверения за упражняване на дейностите по ал. 1, т. 1 при условия и по ред, определени с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

СТАТУТ НА КОНСУЛТАНТА

Удостоверение за извършване на дейностите по чл. 166, ал. 1, т. 1 се издава на лице, което е търговец по смисъла на Търговския закон или е регистрирано в търговски или друг публичен регистър в държава – членка на Европейския съюз, или в друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, и отговаря на следните изисквания:

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

2. членовете на органите на управление на юридическото лице или едноличния търговец, както и наетите от тях по трудов или друг договор физически лица, са специалисти със завършено висше образование с образователно-квалификационна степен „магистър", имат най-малко 5 години стаж по специалността, **не са допуснали и/или извършили повече от две нарушения по този закон и нормативните актове по прилагането му през последните две години преди подаване на заявление за вписване в регистъра** и не са осъждани за умишлени престъпления от общ характер на лишаване от свобода, освен ако не са реабилитирани;

3. **не е допуснало и/или извършило повече от две нарушения по този закон и нормативните актове по прилагането му през последните две години преди подаване на заявление за вписване в регистъра.**

Удостоверението се издава за срок 5 години и се вписва в публичен регистър при Дирекцията за национален строителен контрол.

СТАТУТ НА КОНСУЛТАНТА

Действието на удостоверението се прекратява преди изтичането на срока, за който е издадено, по искане на вписаното в регистъра лице при представяне на доказателства, че няма неприключили договори за дейностите по удостоверението, както и при прекратяване на юридическото лице или предприятието на едноличния търговец или при:

1. влезли в сила две наказателни постановления, с които са наложени имуществени санкции на юридическото лице или на едноличния търговец по този закон или нормативните актове по прилагането му;

2. влезли в сила три наказателни постановления за срок една година на физическите лица, които упражняват дейностите от и за сметка на вписаното в регистъра юридическо лице или едноличен търговец;

3. отпадане на някое от основанията, послужили за издаване на удостоверението.

Действието на удостоверението се спира за срок една година при влязло в сила наказателно постановление, с което е наложена имуществена санкция на лице, което е извършило оценка за съответствие на инвестиционен проект в нарушение на изискванията на чл. 142, ал. 5 и/или при упражняване на строителен надзор е допуснало изпълнение на незаконен строеж по смисъла на чл. 225.

СТАТУТ НА КОНСУЛТАНТА

Лицата, получили лиценз от министъра на регионалното развитие и благоустройството, могат да продължат да извършват дейността си по чл. 166, ал. 1 до изтичане срока на лиценза.

В тримесечен срок преди изтичането на срока на лиценза, лицата по ал. 1 могат да подадат писмено заявление до началника на Дирекцията за национален строителен контрол за издаване на удостоверение с нов срок 5 години. Началникът на дирекцията за национален строителен надзор се произнася въз основа на декларация от заявителя, че не са отпаднали някои от основанията, послужили за издаване на удостоверение. Новите обстоятелства по чл. 167 се удостоверяват със съответните документи

Действието на издаден от министъра на регионалното развитие и благоустройството лиценз се прекратява от началника на Дирекцията за национален строителен контрол преди изтичането на срока, за който лицензът е издаден, по искане на лицензираното лице при представяне на доказателства, че няма неприключили договори за дейностите по лиценза, както и при прекратяване на юридическото лице или предприятието на едноличния търговец или при:

1. влезли в сила две наказателни постановления, с които са наложени имуществени санкции на юридическото лице или на едноличния търговец по този закон или нормативните актове по прилагането му;

2. влезли в сила три наказателни постановления за срок една година на физическите лица, които упражняват дейностите от и за сметка на лицензираното юридическо лице или едноличен търговец;

3. отпадане на някое от основанията, послужили за издаване на лиценза.

Действието на издаден от министъра на регионалното развитие и благоустройството лиценз се спира от началника на Дирекцията за национален строителен контрол за срок една година при влязло в сила наказателно постановление, с което е наложена имуществена санкция на лице, което е извършило оценка за съответствие на инвестиционен проект в нарушение на изискванията на чл. 142, ал. 5 и/или при упражняване на строителен надзор е допуснало изпълнение на незаконен строеж по смисъла на чл. 225.

СТАТУТ НА КОНСУЛТАНТА

Лицето, упражняващо строителен надзор, носи отговорност за:

1. законосъобразно започване на строежа;

2. **осъществяване на контрол относно пълнота и правилно съставяне на актовете и протоколите по време на строителството;**

3. **спиране на строежи, които се изпълняват при условията на чл. 224, ал. 1 и чл. 225, ал. 2 и в нарушение на изискванията на чл. 169, ал. 1–3;**

4. **осъществяване на контрол относно спазване на изискванията за здравословни и безопасни условия на труд в строителството;**

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

ВЪВЕЖДАНЕ НА СТРОЕЖИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ /чл.177/

След завършването на строежа и приключване на приемните изпитвания, когато те са необходими, възложителят подава заявление пред компетентния орган за въвеждането на обекта в експлоатация, като представя окончателния доклад по чл. 168, ал. 6, договорите с експлоатационните дружества за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура, технически и енергиен паспорт и документ от Агенцията по геодезия, картография и кадастър, че е изпълнено изискването по чл. 175, ал. 5. **В случаите по чл. 151, ал. 1, т. 11 след монтирането на инсталациите регистрирането им се извършва пред органите за технически надзор**

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

Строежите от четвърта и пета категория се въвеждат в експлоатация въз основа на удостоверение за въвеждане в експлоатация от органа, издал разрешението за строеж. **Удостоверението се издава в 7-дневен срок от постъпване на заявлението по ал. 1 след проверка на комплектуваността на документите и регистриране въвеждането на строежа в експлоатация, като по преценка на органа може да се извърши и проверка на място.**

ВЪВЕЖДАНЕ НА СТРОЕЖИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ /чл.178/

Не се разрешава да се ползват строежи или части от тях, преди да са въведени в експлоатация от компетентния орган по чл. 177.

Строежите не се въвеждат в експлоатация, когато:

1. **не са изпълнени в съответствие с одобрения инвестиционен проект, с изискванията на чл. 169, ал. 1–3 и с техническите спецификации по чл. 169а, ал. 1, и/или не са съставени технически и енергиен паспорт.**

2. не са извършени мероприятията, предвидени в част „Вертикална планировка" и не е реализирано озеленяване по одобрения проект;

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

4. не са завършени фасадите на сградите и постройките съобразно одобрения инвестиционен проект;

5. не са изпълнени мероприятията по изграждане на улици, пътища или алеи съгласно чл. 69 в курортите, ваканционните селища, голф селищата, аквапарковете и в другите територии за рекреационни дейности, свързващи обекта с уличната или пътната мрежа и осигуряващи нормален достъп до съответния поземлен имот;

6. липсва определен размер на отчисленията за единица депониран отпадък съгласно чл. 60 от Закона за управление на отпадъците;

7. не е издадено разрешение или регистрационен документ за дейности с отпадъци, когато такива се изискват по реда на чл. 67 и 78 от Закона за управление на отпадъците.

ВЪВЕЖДАНЕ НА СТРОЕЖИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ /чл.178/

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

При нарушения на ал. 1 и 4 на чл.178 на строежи от първа до трета категория началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице въз основа на съставен констативен акт забранява с мотивирана заповед ползването на строежите и разпорежда тяхното освобождаване, прекъсване на захранването им с електрическа и топлинна енергия, с вода, газ, телефон и други. Разпореждането е задължително за доставчиците и се изпълнява незабавно.

При нарушения на ал. 1 и 4 на строежи от четвърта и пета категория кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице въз основа на съставен констативен акт забранява с мотивирана заповед ползването на строежите и разпорежда тяхното освобождаване, прекъсване на захранването им с електрическа и топлинна енергия, с вода, газ, телефон и други. Разпореждането е задължително за доставчиците и се изпълнява незабавно.

ИНСТАЛАЦИИ В СЪСОБСТВЕНИ СГРАДИ И В СГРАДИ- ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ – ЧЛ. 186

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.**

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.**

ПРЕМЕСТВАЕМИ ОБЕКТИ И ЕЛЕМЕНТИ НА ГРАДСКОТО ОБЗАВЕЖДАНЕ

Върху поземлени имоти могат да се поставят преместваеми увеселителни обекти и преместваеми обекти за търговски и други обслужващи дейности – павилиони, кабини, 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 други).

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

Върху сгради – етажна собственост, разрешението за поставяне на обекти по ал. 1 се издава въз основа на изрично писмено съгласие на етажните собственици или писмен договор за наем с етажните собственици на заетата от съоръжението по ал. 1 площ. **Съгласието и договорът за наем се оформят по реда на Закона за управление на етажната собственост.**

ПРЕМЕСТВАЕМИ ОБЕКТИ И ЕЛЕМЕНТИ НА ГРАДСКОТО ОБЗАВЕЖДАНЕ – Дефиниции в §.5

80. „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.

81. „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.

ОСПОРВАНЕ НА ИНДИВИДУАЛНИТЕ АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

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.

ОСПОРВАНЕ НА ИНДИВИДУАЛНИТЕ АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

Индивидуални административни актове /ИАА/ по смисъла на ЗУТ 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 /писма на тези органи не са ИАА, актове по време на строителството-също/. Визата за проектиране по чл.134, ал.6 е ИАА;

3. актовете за спиране, за забрана на ползването и за премахване на незаконни строежи.

ОСПОРВАНЕ НА ИНДИВИДУАЛНИТЕ АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

Чл. 214а. (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 заинтересуваните 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.

ОСПОРВАНЕ НА ИНДИВИДУАЛНИТЕ АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

Чл. 215. Индивидуалните административни актове по ЗУТ, отказите за издаването им и административните актове, с които те са отменени или оставени в сила, **с изключение на тези по чл. 216, ал. 1**, могат да се обжалват пред съответния административен съд по местонахождението на недвижимия имот. Актовете и отказите на министъра на регионалното развитие и благоустройството, на министъра на отбраната и на министъра на вътрешните работи се обжалват пред Върховния административен съд. По този ред, могат да се обжалват и решенията на комисията по чл. 210, ал. 3, като по делото се призовават общината и заинтересуваните страни.

Прокурорът може да подава протести относно законосъобразността на подлежащите на обжалване актове.

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".

ОСПОРВАНЕ НА ИНДИВИДУАЛНИТЕ АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

Не подлежат на обжалване общите устройствени планове, както и техните изменения.

Решенията на първоинстанционния съд по жалби или протести срещу индивидуални административни актове по ЗУТ 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 включително**. 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.

ОСПОРВАНЕ НА ИНДИВИДУАЛНИТЕ АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА /чл.216/

(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.

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".

Жалбите се подават от заинтересуваните лица чрез органа, издал акта, по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

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

ОСПОРВАНЕ НА ИНДИВИДУАЛНИТЕ АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА /чл.216/

(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 чл. 215. Съответният административен съд се произнася с определение, което не подлежи на обжалване.** /Виж и чл.215, ал.5/.

(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 реда на чл. 215.**

(7) **Срокът за произнасяне на началника на регионалната дирекция за национален строителен контрол или упълномощеното длъжностно лице е 15 дни** /*досега беше 7*/ **от датата на постъпване на жалбата или протеста, заедно с административната преписка по издаване на обжалвания акт.**

ОСПОРВАНЕ НА ИНДИВИДУАЛНИТЕ АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА /чл.217/

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

1. заповеди за спиране и забрана на достъпа до строежи по чл. 224, ал. 1и 5, **и по чл. 224а, ал. 1 и 6**

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

3. за въвеждане на строежите в експлоатация;

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

5. Заповеди по чл.195 и чл.196;

5. заповеди по чл. 209, ал. 2;

16. заповеди по чл. 57а, ал. 3.

7. **заповеди за прекратяване на производството по чл. 216, ал. 5** .

Съдът може да спре изпълнението на административните актове по ал. 1, с изключение на тези по т. 1.

ОСПОРВАНЕ НА ИНДИВИДУАЛНИТЕ АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА /чл.218/

(1) При оспорване по реда на чл. 215 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", заинтересуваните 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 заинтересуваните лица да се конституират като ответници в едномесечен срок от деня на обнародването;

3. номер на делото.

(3) Когато административния 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.

ОСПОРВАНЕ НА ИНДИВИДУАЛНИТЕ АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА /чл.218/

(5) Заинтересуваните 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 заинтересуваното лице желае да бъде конституирано в производството като ответник;

7. подпис на заявителя.

(6) Към заявлението по ал. 5 се прилагат писмени доказателства, удостоверяващи качеството на заинтересувано лице на заявителя.

АДМИНИСТРАТИВЕН КОНТРОЛ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И СТРОИТЕЛСТВОТО /Чл.222/

За строежите от първа, втора и трета категория началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице:

1. **спира незаконни строежи по смисъла на чл. 225, ал. 2, части от тях, както и отделни строителни и монтажни работи;**

2. **спира строежи, части от тях или отделни строителни и монтажни работи с нарушения по чл. 224 и дава разрешение за продължаването им след отстраняване на нарушенията и заплащане на дължимите глоби и имуществени санкции;**

3. **забранява достъпа до строежи по т. 1 и 2** и разпорежда поставянето на отличителни знаци за ограничаване и недопускане на хора и механизация на строежите;

4. забранява захранването с електрическа и топлинна енергия, вода и газ на строежи по т. 1 и 2;

6. забранява ползването на строежи или на части от тях, които не са въведени в експлоатация по установения ред или се ползват не по предназначението си съгласно издадените строителни книжа и условията за въвеждане в експлоатация;

7. забранява достъпа до строежи или до части от тях, които не са въведени в експлоатация по установения ред или се ползват не по предназначението

8. издава разрешения за ползване на строежи или отказва издаването им;

9. спира или прекратява регистрацията на консултанти за извършване оценяване съответствието на инвестиционните проекти и/или за упражняване на строителен надзор;

10. издава заповеди за премахване на незаконни строежи;

12. предписва изпълнение на укрепителни и възстановителни мерки за недопускане на аварии, щети и други на строежи и на части от тях, за които е спряно строителството, действието на строителните книжа или е забранено ползването им.....

АДМИНИСТРАТИВЕН КОНТРОЛ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И СТРОИТЕЛСТВОТО /Чл.222/

За строежите от първа, втора и трета категория органите на Дирекцията за национален строителен контрол съобразно своята компетентност:

1. констатират незаконно строителство;

2. констатират нарушения при ползването на строежи или на части от тях;

3. констатират нарушения при издаването на строителни книжа;

4. изпълняват заповедите за спиране, за забрана на ползването, за забрана на достъпа до строежи и строителни площадки и за премахване на незаконни строежи;

5. обследват аварии в строителството…

АДМИНИСТРАТИВЕН КОНТРОЛ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И СТРОИТЕЛСТВОТО /ЧЛ.223/

За строежите от четвърта, пета и шеста категория кметът на общината (района) или упълномощено от него длъжностно лице:

1. спира незаконни строежи по смисъла на чл. 225, ал. 2, части от тях, както и отделни строителни и монтажни работи;

2. спира изпълнението на строежи, части от тях или отделни строителни и монтажни работи с нарушения по чл. 224, ал. 1 и дава разрешение за продължаването им след отстраняване на нарушенията и заплащане на дължимите глоби и имуществени санкции;

3. забранява достъпа до строежи по т. 1 и 2 и разпорежда поставянето на отличителни знаци за ограничаване и недопускане на хора и механизация на строежите;

4. забранява захранването с електрическа и топлинна енергия, вода и газ на строежи по т. 1 и 2.....

АДМИНИСТРАТИВЕН КОНТРОЛ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И СТРОИТЕЛСТВОТО /ЧЛ.223/

За строежите от четвърта, пета и шеста категория служителите за контрол по строителството в администрацията на всяка община (район):

1. констатират незаконни строежи и строежи с нарушения;

2. констатират нарушения при ползването на строежи или на части от тях;

3. изпълняват заповедите за спиране, за забрана на ползването, за забрана на достъпа до строежи и строителни площадки и за премахване на незаконни строежи....

НЕДОПУСКАНЕ И ОТСТРАНЯВАНЕ НА НЕЗАКОННО СТРОИТЕЛСТВО /Чл.224/

Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице с мотивирана заповед спира изпълнението и забранява достъпа до строеж или до част от строеж от първа до трета категория, който се извършва:

1. без влязло в сила разрешение за строеж;

2. при съществени отклонения по смисъла на чл. 154, ал. 2, т. 5–8;

3. със строителни продукти, несъответстващи на съществените изисквания към строежите и на изискванията на чл. 169а, ал. 1, или в нарушение на правилата за изпълнение на строителните и монтажните работи и на съществените изисквания към строежите по чл. 169, ал. 1, 2 и 3;

4. без осигурен от възложителя строителен надзор в случаите, когато такъв е задължителен;

5. без да е съставен протокол за строителна линия и ниво и/или без да е заверена заповедната книга;

6. без съгласуване с Министерството на културата при условията и по реда на Закона за културното наследство – за недвижими културни ценности и за строежи в техните граници и охранителните им зони, когато това се изисква по реда на този закон;

7. без да са изпълнени специалните изисквания и/или да са налице актовете по смисъла на чл. 142, ал. 5, т. 7 и 8.

НЕДОПУСКАНЕ И ОТСТРАНЯВАНЕ НА НЕЗАКОННО СТРОИТЕЛСТВО /Чл.224/

Обстоятелствата по ал. 1 на чл.224 се установяват с констативен акт, съставен от органите на Дирекцията за национален строителен контрол. Констативният акт се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Заповедта по ал. 1 се издава в тридневен срок от изтичането на срока по изречение второ. Когато нарушителят е неизвестен, копия от констативния акт и от заповедта се поставят на строежа и на определените за това места в сградата на общината, района или кметството.

Със заповедта по ал. 1 задължително се дават указания за отстраняване на причините, довели до спирането на строителството, и сроковете за тяхното изпълнение. При необходимост се разпорежда освобождаване на строежа и на строителната площадка от хора и механизация, както и прекъсване на захранването с електрическа и топлинна енергия, вода и газ. Заповедта е задължителна за доставчиците и се изпълнява незабавно.

Строителството, спряно със заповедта по ал. 1, може да продължи с разрешение на органа, който я е издал, след отстраняване на причините, довели до спирането му. В случаите по чл. 154, ал. 2, т. 5–8 разрешението за продължаване на строителството се издава след представяне на заснемане и други данни, изчисления и документи съобразно указанията по ал. 3, които се прилагат като неразделна част към одобрения инвестиционен проект и доказват, че съществените отклонения са отстранени и изпълнената част от строежа е законосъобразна.

НЕДОПУСКАНЕ И ОТСТРАНЯВАНЕ НА НЕЗАКОННО СТРОИТЕЛСТВО /Чл.224а/

Кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице с мотивирана заповед спира изпълнението и забранява достъпа до строеж или до част от строеж от четвърта до шеста категория с нарушения по смисъла на чл. 224, ал. 1.

Обстоятелствата по ал. 1 на чл.224а се установяват с констативен акт, съставен от длъжностните лица по чл. 223, ал. 2. Констативният акт се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Заповедта по ал. 1 се издава в тридневен срок от изтичането на срока по изречение второ. Когато нарушителят е неизвестен, копия от констативния акт и от заповедта се поставят на строежа и на определените за това места в сградата на общината, района или кметството.

Със заповедта по ал. 1 задължително се дават указания за отстраняване на причините, довели до спиране на строителството, и сроковете за тяхното изпълнение. .....

НЕДОПУСКАНЕ И ОТСТРАНЯВАНЕ НА НЕЗАКОННО СТРОИТЕЛСТВО /Чл.225/

Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на незаконни строежи от първа, втора и трета категория или на части от тях.

Строеж или част от него е незаконен, когато се извършва:

1. **в несъответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план;**

2. без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж;

3. съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект по чл. 154, ал. 2, т. 1, 2, 3 и 4;

4. със строителни продукти, несъответстващи на съществените изисквания към строежите, или в нарушение на правилата за изпълнение на строителните и монтажните работи, ако това се отразява на конструктивната сигурност и безопасното ползване на строежа и е невъзможно привеждането на строежа в съответствие с изискванията на този закон;

5. **при наличие на влязъл в сила отказ за издаване на акт по чл. 142, ал. 5, т. 8;**

6. В **нарушение на изискванията за строителство в територии с особена териториалноустройствена защита или с режим на превантивна устройствена защита по чл. 10, ал. 2 и 3.**

НЕДОПУСКАНЕ И ОТСТРАНЯВАНЕ НА НЕЗАКОННО СТРОИТЕЛСТВО /Чл.224 и 225/

При констатиране на строеж от първа до трета категория, незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2, органите на ДНСК съставят констативен акт, който се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Заповедта за спиране на незаконния строеж се издава от началника на ДНСК или от упълномощено от него длъжностно лице в тридневен срок от изтичането на срока за възражения. Когато нарушителят е неизвестен, копия от констативния акт и от заповедта се поставят на строежа и на определените за това места в сградата на общината, района или кметството.

Ако заповедта за премахване не се изпълни доброволно в определения в нея срок, тя се изпълнява принудително от органите на ДНСК самостоятелно или съвместно с лица, на които това е възложено от началника на дирекцията или от упълномощено от него длъжностно лице, по ред, установен с наредба на министъра на РРБ.

НЕДОПУСКАНЕ И ОТСТРАНЯВАНЕ НА НЕЗАКОННО СТРОИТЕЛСТВО /Чл.225а/

Кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на чл. 225, ал. 2, или на части от тях.

Заповедта по ал. 1 се издава въз основа на констативен акт, съставен от служителите по чл. 223, ал. 2. Актът се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Когато нарушителят е неизвестен, копия от констативния акт и от заповедта се поставят на строежа и на определените за това места в сградата на общината, района или кметството.

Ако заповедта за премахване не се изпълни доброволно в определения в нея срок, тя се изпълнява принудително от общината по ред, определен с наредба на общинския съвет.

НЕДОПУСКАНЕ И ОТСТРАНЯВАНЕ НА НЕЗАКОННО СТРОИТЕЛСТВО /Чл.225/

Принудителното премахване е за сметка на извършителя и на:

1. лицето, упражнило строителен надзор;

2. строителя – в случай че строителството е продължило след издадена заповед за спиране на строежа от кмета на общината или заповед на лицето, упражняващо строителен надзор, вписана в заповедната книга на строежа;

3. строителя – в случаите по чл. 225, ал. 2, т. 2–4;

4. проектанта и лицето, оценило съответствието на инвестиционните проекти – при несъответствие на одобрения инвестиционен проект, по който се изпълнява строежът, с изискванията за безопасност по чл. 169, ал. 1, т. 1–4 и/или с предназначението на земята;

5. възложителя на строежа.

Отговорността на лицата е солидарна.

ОСПОРВАНЕ НА ИНДИВИДУАЛНИТЕ АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА /чл.218/

(7) Със заявлението по ал. 5 е недопустимо да се правят искания за отмяна на индивидуалния административен акт, както и за присъединяване към подадени жалби в законоустановения 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. 5 като ответници в производството.

(10) Отказът по ал. 9 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 заинтересувани лица.

ТЪРПИМИ СТРОЕЖИ ДО ЗИДЗУТ

§ 16. (1) Строежи, изградени до **7 април 1987 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон**, са търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване. Те могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка след представяне на удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими.

ТЪРПИМИ СТРОЕЖИ ПО ЗИДЗУТ

§ 127. (1) Строежи, изградени до **31 март 2001 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон**, са търпими строежи и не подлежат на премахване или забрана за ползване. Те могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка след представяне на удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими.

НОВ СТАТУТ НА СТРОЕЖИТЕ ПО §.184 ЗИДЗУТ ОТ 2003 г.

§ 127 (2) Строежи по § 184 от преходните и заключителни разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (ДВ, бр. 65 от 2003 г.), незаявени за узаконяване до влизането в сила на този закон, могат да бъдат узаконени по искане на собственика, ако са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон.

Дава се нов срок за заявяване узаконяването на строежи по §.184, които не са заявени до 26.01.2004 г.

Не се създава нова категория строежи, подлежащи на узаконяване.

Не се създават нови основания за узаконяване.

НОВ СТАТУТ НА СТРОЕЖИТЕ ПО §.184 ЗИДЗУТ ОТ 2003 г.

Производството по узаконяване на строежите по ал. 2 започва по заявление от собственика до органа, който е издал или е следвало да издаде разрешението за строеж, подадено в едногодишен срок от влизането в сила на този закон.

В едномесечен срок от постъпване на заявлението длъжностните лица от общинската администрация съставят констативен акт за установяване на незаконното строителство, въз основа на който компетинтният орган изисква необходимите документи по чл. 144 и определя срок за представянето им.

При непредставяне на необходимите документи в определения срок или когато органът прецени, че не са налице условията за узаконяване, той издава мотивиран отказ, съобщава го на заинтересуваните лица и уведомява Дирекцията за национален строителен контрол за прилагане на мерките по чл. 225.

НОВ СТАТУТ НА СТРОЕЖИТЕ ПО §.184 ЗИДЗУТ ОТ 2003 г.

Строежите се узаконяват на името на собственика на земята, на името на лицето, на което е учредено право на строеж, или на името на лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон. Ако строежът е изграден от несобственик, отношенията между строителя и собственика се уреждат съгласно изискванията на чл. 72–74 от Закона за собствеността.

За незаконно извършените строежи в съсобствени недвижими имоти и в етажна собственост, които са допустими за узаконяване и могат да се ползват самостоятелно, актът за узаконяване може да бъде издаден на името на всички съсобственици, съответно собственици в етажната собственост, ако те не са възразили срещу незаконния строеж по време на извършването му. В този случай споровете относно правата върху узаконения строеж се решават по общия исков ред.

Узаконяването се състои в съгласуване на инвестиционен проект – заснемане за узаконяване, привеждане на строежа в съответствие със съгласувания проект, заплащане на дължимите глоби и такси и издаване на акт за узаконяване. Проектът – заснемане за узаконяване, се изработва в обхват, определен с наредбата по чл. 139, ал. 5.

НОВ СТАТУТ НА СТРОЕЖИТЕ ПО §.184 ЗИДЗУТ ОТ 2003 г.

Времето за извършване на незаконния строеж се установява с всички доказателствени средства, допустими по Гражданския процесуален кодекс, включително и с декларации. За вписване на неверни данни в декларациите лицата носят наказателна отговорност.

За сроковете за съгласуване на инвестиционни проекти – заснемане за узаконяване, и за издаване на актове за узаконяване, за съобщаването на издадените актове за узаконяване или на отказите да се издадат такива актове, за обжалването им по законосъобразност и за уведомяването на съответните регионални дирекции се прилагат изискванията на глава осма.

Актовете за узаконяване заедно с инвестиционните проекти – заснемане за узаконяване, както и отказите по ал. 5 подлежат на обжалване по реда на чл. 216.

За незавършените части на строежа се съгласува инвестиционен проект и се издава разрешение за строеж по общия ред.

НОВ СТАТУТ НА СТРОЕЖИТЕ ПО §.184 ЗИДЗУТ ОТ 2003 г.

При отчуждаването на търпими строежи и на узаконени строежи по ал. 2 на §. 127 те се оценяват и за тях се дължи обезщетение на собствениците по общия ред.

Производствата по заявленията за узаконяване на строежите по ал. 2 на §.127 и по § 184, ал. 2 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (ДВ, бр. 65 от 2003 г.) се приключват в двугодишен срок от влизането в сила на този закон.

Строежите по ал. 2, които не са заявени за узаконяване в срок или за които производството по узаконяване е приключило с влязъл в сила отказ за издаване на акт за узаконяване, се премахват по реда на чл. 225.

ВИСЯЩИ ПРОИЗВОДСТВА

§ 124. (1) Започнатите производства по изработване на общи и подробни устройствени планове, които не са приключили до влизането в сила на този закон с издаване на акт за одобряването им, се одобряват по досегашния ред.

(2) За дата на започване на производство по изработване на общи или на подробни устройствени планове и на техни изменения се смята датата на допускане изработването на съответния проект.

§ 125. (1) Започнатите производства по съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти, които не са приключили до влизането в сила на този закон, се одобряват по досегашния ред.

(2) За дата на започване на производство по одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж се смята денят на внасянето на инвестиционен проект за съгласуване и одобряване от компетентния орган. За започнато производство се счита и наличието на съгласуван от компетентния орган идеен инвестиционен проект.

§ 126. Започнатите до влизането в сила на този закон производства по премахване на незаконни строежи или на части от тях от четвърта до шеста категория се довършват по досегашния ред.