

**Забрани и норми по строителството и инфраструктурата, валидни за НПЦБ, които са въведени с друга нормативна уредба, и за които не се въвеждат допълнителни рестрикции с настоящия План**

Императивни забрани, ограничения и норми по отношение на строителство и инфраструктура в защитени територии в националното законодателство въвежда *Законът за защитените територии* с **чл. 13** и текстовете за режимите в отделните категории защитени територии в **Глава Втора**, както и в определените със закона заповеди за обявяване и планове за управление на ЗТ, и устройствените и техническите планове и проекти като инструменти за управление на територията.

*Законът за устройство на територията* определя правилата и нормите за строителство, регулиране на териториите, разрешителните и съгласувателните режими в частност в защитените територии, предвид особеностите на собствеността и забраните и ограниченията, въведени със специализирания закон (ЗЗТ)

На територията на националните паркове изрично е забранено (**чл. 21, т.1 от ЗЗТ**) строителство, освен на:

- туристически заслони,
- хижи,
- водохващания за питейни нужди,
- пречиствателни съоръжения,
- сгради и съоръжения за нуждите на управлението на парка и обслужването на посетителите,
- подземни комуникации,
- ремонт на съществуващите сгради, пътища, спортни и други съоръжения;

*Други видове строителство (промишлено, жилищно, техническа, пътна, комуникационна и др. инфраструктура и т.н.) независимо от техническите параметри и регулационните и разрешителни режими по други закони следва да се приемат като недопустими с режимите, предмета и целите на защитената територия.*

***По отношение на НП „Централен Балкан“ са валидни следните нормативни документи:***

**ЗАПОВЕД № 843/ 31.10. 1991 г.** (обн. ДВ бр. 93/ 1991 г.) на Министъра на ОС за обявяване на Народен парк „Централен Балкан“, която въвежда ограничения по отношение на строителството на територията на парка. Същата е отменена със **ЗАПОВЕД № РД 396/ 15.10.1999 г.** (обн. ДВ, бр. 44 от 2000 г.) на Министъра на ОСВ за прекатегоризация на Народен парк „Централен Балкан“ в Национален парк „Централен Балкан“, във връзка с влизането в сила на ЗЗТ. Тази заповед не въвежда изрични забрани, ограничения и норми по отношение на строителството и инфраструктурата, доколкото императивните забрани са предмет на **чл. 21 (1)** на ЗЗТ.

**ЗАКОН ЗА ОПАЗВАНЕ НА ОКОЛНАТА СРЕДА (ЗООС)**

Обн. ДВ. бр.91 от 25 Септември 2002г., попр. ДВ. бр.98 от 18 Октомври 2002г., изм. ДВ. бр.86 от 30 Септември 2003г., изм. ДВ. бр.70 от 10 Август 2004г., изм. ДВ. бр.74 от 13 Септември 2005г., изм. ДВ. бр.77 от 27 Септември 2005г., изм. ДВ. бр.88 от 4

Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.95 от 29 Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.105 от 29 Декември 2005г., изм. ДВ. бр.30 от 11 Април 2006г., изм. ДВ. бр.65 от 11 Август 2006г., изм. ДВ. бр.82 от 10 Октомври 2006г., изм. ДВ. бр.99 от 8 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.102 от 19 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.105 от 22 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.31 от 13 Април 2007г., изм. ДВ. бр.41 от 22 Май 2007г., изм. ДВ. бр.89 от 6 Ноември 2007г., изм. ДВ. бр.36 от 4 Април 2008г., изм. ДВ. бр.52 от 6 Юни 2008г., изм. ДВ. бр.105 от 9 Декември 2008г., изм. ДВ. бр.12 от 13 Февруари 2009г., изм. ДВ. бр.19 от 13 Март 2009г., изм. ДВ. бр.32 от 28 Април 2009г., изм. ДВ. бр.35 от 12 Май 2009г., изм. ДВ. бр.47 от 23 Юни 2009г., изм. ДВ. бр.82 от 16 Октомври 2009г., изм. ДВ. бр.93 от 24 Ноември 2009г., изм. ДВ. бр.103 от 29 Декември 2009г., изм. ДВ. бр.46 от 18 Юни 2010г., изм. ДВ. бр.61 от 6 Август 2010г., изм. ДВ. бр.35 от 3 Май 2011г., изм. ДВ. бр.42 от 3 Юни 2011г., изм. и доп. ДВ. бр.32 от 24 Април 2012г., изм. ДВ. бр.38 от 18 Май 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.53 от 13 Юли 2012г., изм. ДВ. бр.82 от 26 Октомври 2012г., изм. ДВ. бр.15 от 15 Февруари 2013г., изм. ДВ. бр.27 от 15 Март 2013г., изм. ДВ. бр.66 от 26 Юли 2013г., изм. ДВ. бр.22 от 11 Март 2014г., изм. ДВ. бр.98 от 28 Ноември 2014г., изм. и доп. ДВ. бр.62 от 14 Август 2015г., изм. ДВ. бр.95 от 8 Декември 2015г., изм. ДВ. бр.96 от 9 Декември 2015г., изм. и доп. ДВ. бр.101 от 22 Декември 2015г.

*Не въвежда забрани, ограничения и норми по отношение на строителството и инфраструктурата в защитени територии, вкл. в национални паркове и природни резервати.*

*Определя рамката на регулацията на инвестиционните предложения (вкл. строителство и инфраструктура) по смисъла на закона и подробно разписва процедурите с подзаконовни актове (Наредба за ОВОС и Наредба за ЕО), определя компетентността за взимане на решения по ОВОС и ЕО в защитени територии и обхвата на понятието инвестиционни предложения.*

Съгласно **Чл. 94** от (ЗООС) Министерът на ОСВ е компетентен орган за вземане на решение по ОВОС за инвестиционни предложения, разширения или изменения, засягащи резервати и национални паркове.

**§ 1** от Допълнителните разпоредби въвежда понятието инвестиционно предложение по смисъла на ЗООС, а именно:

17. „Инвестиционно предложение“ е:

- а) предложение за извършване на строителни работи или изграждане на инсталации или схеми,
- б) друга намеса в естествената околна среда и ландшафта, включително добив на полезни изкопаеми.

*Разпоредбата изисква провеждане на процедури по реда на **Глава 6** от ЗООС (Съответно Наредба за условията и реда за извършване на оценка за въздействието върху околната среда (**Наредба за ОВОС**) за инвестиционни предложения по смисъла на закона.*

## **ЗАКОН ЗА ЗАЩИТЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ (ЗЗТ)**

Обн. ДВ. бр.133 от 11 Ноември 1998г., изм. ДВ. бр.98 от 12 Ноември 1999г., изм. ДВ. бр.28 от 4 Април 2000г., изм. ДВ. бр.48 от 13 Юни 2000г., доп. ДВ. бр.78 от 26 Септември 2000г., изм. ДВ. бр.23 от 1 Март 2002г., изм. ДВ. бр.77 от 9 Август 2002г., изм. ДВ. бр.91 от 25 Септември 2002г., изм. ДВ. бр.28 от 1 Април 2005г., изм. ДВ. бр.94 от 25 Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.30 от 11 Април 2006г., изм. ДВ. бр.65 от 11 Август 2006г., изм. ДВ. бр.24 от 20 Март 2007г., изм. ДВ. бр.62 от 31 Юли 2007г., изм. ДВ.

бр.36 от 4 Април 2008г., изм. ДВ. бр.43 от 29 Април 2008г., изм. ДВ. бр.19 от 13 Март 2009г., изм. ДВ. бр.80 от 9 Октомври 2009г., изм. ДВ. бр.103 от 29 Декември 2009г., изм. ДВ. бр.19 от 8 Март 2011г., изм. ДВ. бр.38 от 18 Май 2012г., изм. ДВ. бр.27 от 15 Март 2013г., изм. ДВ. бр.66 от 26 Юли 2013г., изм. ДВ. бр.98 от 28 Ноември 2014г., изм. ДВ. бр.61 от 11 Август 2015г.

*ЗЗТ урежда категориите защитени територии, тяхното предназначение и режим на опазване и ползване, обявяване и управление.*

**Чл. 2. (1)** Законът цели опазването и съхраняването на защитените територии като национално и общочовешко богатство и достояние и като специална форма на опазване на родната природа, способстващи за развитието на културата и науката и за благополучието на обществото.

**(2)** Опазването на природата в защитените територии има предимство пред другите дейности в тях.

*Определя целите на защитените територии и приоритетността на дейностите по опазване на природата в тях, вкл. пред строителството или изграждане на инфраструктура.*

**Чл. 4. (1)** Защитените територии са предназначени за опазване на биологичното разнообразие в екосистемите и на естествените процеси, протичащи в тях, както и на характерни или забележителни обекти на неживата природа и пейзажи. Предназначението на защитените територии не може да се променя освен по реда на глава трета от закона.

*Определя предназначението на ЗТ, както и редът за неговата промяна*

По отношение на собствеността на земите и горите ЗЗТ дава следните дефиниции:

**Чл. 8. (1)** Парковете с национално значение, посочени в **приложение № 1** (национални паркове), и природните резервати, посочени в **приложение № 2**, които служат за задоволяване на обществени потребности с общонародна значимост, са изключителна държавна собственост.

**(2)** Парковете с национално значение са територии по **чл. 5, т. 2** (национални паркове), които включват естествени екосистеми с голямо разнообразие на растителни и животински видове и местообитания и имат площ над 1000 хектара. **В границите им не влизат селища и селищни образувания.**

*(Чл. 3, ал. 4 от Закона за административно-териториалното устройство на Република България (ЗАТУРБ) дава следното определение:*

*Селищните образувания са територии извън строителните граници на населените места, устроени за осъществяване на специфични функции, които са определени със строителни граници, но нямат постоянно живеещо население. )*

*Текстът императивно определя собствеността в националните паркове като изключителна държавна. Предназначението на горите и земите в националния парк от своя страна е регламентирано в ЗГ (специални горски територии – гори в защитени територии) и ЗУТ (предназначение за природозащита – земи в защитени територии). Промяна на предназначението на територии и имоти с цел*

*строителство се извършва с влязъл в сила подробен устройствен план по реда на ЗУТ, съотв. процедури по реда на Глава 6 от ЗООС и чл. 31 от ЗБР.*

**Чл. 13.** (1) Строителството, поддържането и ползването на обекти в защитените територии се извършват в съответствие с режима на дейностите, установен по реда на този закон, със заповедта за обявяване и с плана за управление на защитените територии, устройствените и технически планове и проекти.

(2) Строителството на нови обекти, разширението, преустройството и промяната на предназначението на съществуващи обекти, за които не се изисква оценка на въздействието на околната среда, се извършват след съгласуване с министъра на околната среда и водите или с оправомощени от него длъжностни лица, независимо от разрешенията, които се изискват по други закони.

*По отношение на строителството в защитените територии ЗЗТ въвежда изискване за съответствие на обектите с режимите в ЗТ, установени от Закона и посочени като императивни забрани в режимите на отделните категории ЗТ в Глава Втора, заповедите за обявяване и плановете за управление, с устройствените и техническите планове и проекти.*

*Задължително е съгласуването от Министъра на ОСВ на всяко строителство, поддържане и ползване на обекти, за което не се изисква ОВОС.*

*И в двата случая (с или без ОВОС) е налице необходимост от уведомяване на Министъра на ОСВ като компетентен орган и съответната санкция от него.*

**Чл. 14.** (1) Собствениците и ползвателите на гори и земи в защитени територии не могат да ограничават движението по пътищата и по маркираните пътеки, минаващи през имотите им, доколкото в специален закон не е предвидено друго.

(2) Лицата по ал. 1 не могат да оградят имотите си в защитените територии, с изключение на сградите и прилежащите към тях дворни места, както и на младите горски насаждения.

(3) Ограниченията по ал. 1 и 2 не се отнасят за обектите, предоставени за отбраната и въоръжените сили.

(4) Заграждане на площи в защитени територии, без тези в резерватите и националните паркове, се допуска за изграждане на бази за развъждане на дивеч след съгласуване с министъра на околната среда и водите или оправомощени от него длъжностни лица.

*Регламентира забрана за ограничаване на достъпа и движението в ЗТ, както и регламентира ограждането на дворни места и млади горски насаждения. Въвежда забрана за заграждането на площи в НП и ПР за изграждане на бази за отглеждане на дивеч. Разпоредбите не се отнасят за обекти на отбраната и въоръжените сили.*

**Чл. 17** (1) въвежда забраните в природните резервати, вкл. такива на територията на национални паркове. Съгласно същия параграф маркираните пътеки за преминаване на туристи или с образователна цел се определят със заповед на Министъра на ОСВ.

**Чл. 19.** В националните паркове се обособяват следните зони:

1. резервати и поддържани резервати;
2. туристическа зона;

3. зони на хижите, административните центрове за управление и поддръжка на парковете и спортните съоръжения;
4. други зони съобразно конкретните условия в парковете.

*Текстът ограничава строителството и инфраструктурата в зоните по т. т.2 и 3.*

**Чл. 21.** В националните паркове се забраняват:

1. строителство, освен на туристически заслони и хижи, водохващания за питейни нужди, пречиствателни съоръжения, сгради и съоръжения за нуждите на управлението на парка и обслужването на посетителите, подземни комуникации, ремонт на съществуващите сгради, пътища, спортни и други съоръжения;

*С текста се определят видовете допустимо строителство в национални паркове, като го ограничава само до посочените в параграфа видове, т.е. забранява се друго строителство, освен на посочените видове. Много широко е тълкуването на „спортни и други съоръжения“, които ясно и конкретно трябва да залегнат в ПУ*

**Чл. 47.** В изпълнение на своите правомощия министърът на околната среда и водите:

**12.** разпорежда изграждането и поддържането на посетителски центрове в защитените територии с информационни и образователни цели

**Чл. 64.** За определяне на вида и обема на дейностите по ползване на природни ресурси, устройството, **строителството и други** в защитените територии се разработват устройствени и технически планове и проекти.

*Във връзка с чл. 21. т.1 устройствените и техническите планове и проекти следва да отчитат статута на защитената територия и да регламентират вида и обема на строителството в националния парк единствено на разрешените с текста видове строителство на територията и предвидени с Плана за управление.*

**Чл. 65.** Планове и проекти по чл. 64, с изключение на териториално-устройствените, в защитени територии - изключителна държавна собственост, се възлагат, утвърждават и променят по реда на чл. 61 и 62.

*Устройствените планове и проекти се възлагат, разработват и утвърждават по общия ред, валиден за плановете за управление.*

*Териториално-устройствените планове и проекти се разработват съгласно изискванията на ЗУТ, но задължително отчитайки статута на територията като защитена, вкл. собствеността и предназначението на земите, нейните режими, ограничения и забрани (чл. 125(4) ЗУТ) и след извършване на процедури по реда на Глава 6 от ЗООС (Екологична оценка) и чл. 31 от ЗБР (Оценка за съвместимост), по които компетентен орган е Министъра на ОСВ.*

*Устройствените проекти, планове и програми, техническите проекти за борба с ерозията, териториално-устройствени планове, строителни планове и други, предмет на други закони не могат да бъдат в несъответствие с разпоредбите на ЗЗТ, предвид чл. 2 и чл. 13 от ЗЗТ*

## **ЗАКОН ЗА БИОЛОГИЧНОТО РАЗНООБРАЗИЕ (ЗБР)**

Обн. ДВ. бр.77 от 9 Август 2002г., изм. ДВ. бр.88 от 4 Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.105 от 29 Декември 2005г., изм. ДВ. бр.29 от 7 Април 2006г., изм. ДВ. бр.30 от 11 Април 2006г., изм. ДВ. бр.34 от 25 Април 2006г., изм. ДВ. бр.52 от 29 Юни 2007г., изм. ДВ. бр.64 от 7 Август 2007г., изм. ДВ. бр.94 от 16 Ноември 2007г., изм. ДВ. бр.43 от 29 Април 2008г., изм. ДВ. бр.19 от 13 Март 2009г., изм. ДВ. бр.80 от 9 Октомври 2009г., изм. ДВ. бр.103 от 29 Декември 2009г., изм. ДВ. бр.62 от 10 Август 2010г., изм. ДВ. бр.89 от 12 Ноември 2010г., изм. ДВ. бр.19 от 8 Март 2011г., изм. ДВ. бр.33 от 26 Април 2011г., изм. и доп. ДВ. бр.32 от 24 Април 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.59 от 3 Август 2012г., изм. ДВ. бр.77 от 9 Октомври 2012г., изм. ДВ. бр.15 от 15 Февруари 2013г., изм. и доп. ДВ. бр.27 от 15 Март 2013г., изм. ДВ. бр.66 от 26 Юли 2013г., изм. ДВ. бр.98 от 28 Ноември 2014г., изм. ДВ. бр.61 от 11 Август 2015г., изм. и доп. ДВ. бр.101 от 22 Декември 2015г.

*Не въвежда конкретни ограничения и забрани по отношение на строителството и инфраструктурата в защитени територии. Доколкото в обхвата на НЕМ са включени всички обявени със заповед защитени територии по смисъла на ЗЗТ (в. т.ч. и НП „Централен Балкан“) с акта се въвежда регулиране на планове, проекти, програми и инвестиционни предложения, които не са непосредствено свързани или необходими за управлението на защитените зони и които поотделно или във взаимодействие с други планове, програми, проекти или инвестиционни предложения могат да окажат значително отрицателно въздействие върху защитените зони, се подлагат на оценка за съвместимостта им с предмета и целите на опазване на съответната защитена зона. В тази връзка е необходимо провеждане на процедурите по реда на **чл. 31** от ЗБР, съотв. Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, проекти, програми и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредба за ОС). При съвместяване на процедурата по ОС с тази по ОВОС се прилагат изискванията на Наредбата за ОВОС*

**Съгласно § 1 от Допълнителните разпоредби:**

**28а.** "Планове, програми и инвестиционни предложения" са плановете, програмите и инвестиционните предложения и техните разширения и промени по смисъла на Закона за опазване на околната среда.

**31б.** "Проекти" са областните планове за развитие на горските територии, горскостопанските планове и програми и други проекти, с които се предвиждат дейности, които не попадат в обхвата на приложения № 1 и 2 на Закона за опазване на околната среда с изключение на проекти, които се изискват по Закона за устройство на територията.

Съгласно **чл. 14** за защитените територии, в обхвата на НЕМ се прилагат изискванията на ЗЗТ.

## **ЗАКОН ЗА ДЪРЖАВНАТА СОБСТВЕНОСТ**

Обн. ДВ. бр.44 от 21 Май 1996г., изм. ДВ. бр.104 от 6 Декември 1996г., изм. ДВ. бр.55 от 11 Юли 1997г., доп. ДВ. бр.61 от 31 Юли 1997г., изм. ДВ. бр.117 от 10 Декември 1997г., доп. ДВ. бр.93 от 11 Август 1998г., изм. ДВ. бр.124 от 27 Октомври 1998г., изм. ДВ. бр.67 от 27 Юли 1999г., изм. ДВ. бр.9 от 1 Февруари 2000г., изм. ДВ. бр.12 от 11

Февруари 2000г., изм. ДВ. бр.26 от 29 Март 2000г., изм. ДВ. бр.57 от 14 Юли 2000г., изм. ДВ. бр.1 от 2 Януари 2001г., изм. ДВ. бр.38 от 17 Април 2001г., изм. ДВ. бр.45 от 30 Април 2002г., изм. ДВ. бр.63 от 15 Юли 2003г., изм. ДВ. бр.24 от 23 Март 2004г., доп. ДВ. бр.93 от 19 Октомври 2004г., изм. ДВ. бр.32 от 12 Април 2005г., изм. ДВ. бр.17 от 24 Февруари 2006г., изм. ДВ. бр.30 от 11 Април 2006г., изм. ДВ. бр.36 от 2 Май 2006г., изм. ДВ. бр.64 от 8 Август 2006г., изм. ДВ. бр.105 от 22 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.41 от 22 Май 2007г., изм. ДВ. бр.59 от 20 Юли 2007г., изм. ДВ. бр.92 от 13 Ноември 2007г., изм. ДВ. бр.113 от 28 Декември 2007г., изм. ДВ. бр.52 от 6 Юни 2008г., изм. ДВ. бр.54 от 13 Юни 2008г., изм. ДВ. бр.10 от 6 Февруари 2009г., изм. ДВ. бр.17 от 6 Март 2009г., изм. ДВ. бр.19 от 13 Март 2009г., изм. ДВ. бр.33 от 30 Април 2009г., изм. ДВ. бр.41 от 2 Юни 2009г., изм. ДВ. бр.18 от 5 Март 2010г., изм. ДВ. бр.87 от 5 Ноември 2010г., изм. ДВ. бр.19 от 8 Март 2011г., изм. ДВ. бр.47 от 21 Юни 2011г., изм. и доп. ДВ. бр.45 от 15 Юни 2012г., изм. ДВ. бр.82 от 26 Октомври 2012г., доп. ДВ. бр.99 от 14 Декември 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.27 от 15 Март 2013г., изм. ДВ. бр.65 от 23 Юли 2013г., изм. ДВ. бр.66 от 26 Юли 2013г., изм. и доп. ДВ. бр.109 от 20 Декември 2013г., изм. ДВ. бр.40 от 13 Май 2014г., изм. ДВ. бр.98 от 28 Ноември 2014г., изм. и доп. ДВ. бр.105 от 19 Декември 2014г., доп. ДВ. бр.52 от 10 Юли 2015г., доп. ДВ. бр.60 от 7 Август 2015г., изм. ДВ. бр.61 от 11 Август 2015г.

Законът определя собствеността на обектите и имотите в националните паркове и природните резервати като изключителна държавна собственост (**чл. 2 (2), т.1**). Като такива те не могат да се обявяват за частна държавна собственост (**чл. 6 (3)**).

**Чл. 7 (5)** В случаите и при условията, определени със закон, с решение на Министерския съвет върху имоти - изключителна и публична държавна собственост, може да се учредяват ограничени вещни права, когато това е необходимо за изграждане на национален обект или за трайно задоволяване на обществени потребности (*вкл. опазване на биологичното разнообразие*)

### **ЗАКОН ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА (ЗУТ)**

Обн. ДВ. бр.1 от 2 Януари 2001г., изм. ДВ. бр.41 от 24 Април 2001г., изм. ДВ. бр.111 от 28 Декември 2001г., изм. ДВ. бр.43 от 26 Април 2002г., изм. ДВ. бр.20 от 4 Март 2003г., изм. ДВ. бр.65 от 22 Юли 2003г., изм. ДВ. бр.107 от 9 Декември 2003г., изм. ДВ. бр.36 от 30 Април 2004г., изм. ДВ. бр.65 от 27 Юли 2004г., изм. ДВ. бр.28 от 1 Април 2005г., изм. ДВ. бр.76 от 20 Септември 2005г., изм. ДВ. бр.77 от 27 Септември 2005г., изм. ДВ. бр.88 от 4 Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.94 от 25 Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.95 от 29 Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.103 от 23 Декември 2005г., изм. ДВ. бр.105 от 29 Декември 2005г., изм. ДВ. бр.29 от 7 Април 2006г., изм. ДВ. бр.30 от 11 Април 2006г., изм. ДВ. бр.34 от 25 Април 2006г., изм. ДВ. бр.37 от 5 Май 2006г., изм. ДВ. бр.65 от 11 Август 2006г., изм. ДВ. бр.76 от 15 Септември 2006г., изм. ДВ. бр.79 от 29 Септември 2006г., изм. ДВ. бр.82 от 10 Октомври 2006г., изм. ДВ. бр.106 от 27 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.108 от 29 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.41 от 22 Май 2007г., изм. ДВ. бр.61 от 27 Юли 2007г., изм. ДВ. бр.33 от 28 Март 2008г., изм. ДВ. бр.43 от 29 Април 2008г., изм. ДВ. бр.54 от 13 Юни 2008г., изм. ДВ. бр.69 от 5 Август 2008г., изм. ДВ. бр.98 от 14 Ноември 2008г., изм. ДВ. бр.102 от 28 Ноември 2008г., изм. ДВ. бр.6 от 23 Януари 2009г., изм. ДВ. бр.17 от 6 Март 2009г., изм. ДВ. бр.19 от 13 Март 2009г., изм. ДВ. бр.80 от 9 Октомври 2009г., изм. ДВ. бр.92 от 20 Ноември 2009г., изм. ДВ. бр.93 от 24 Ноември 2009г., изм. ДВ. бр.15 от 23 Февруари 2010г., изм. ДВ. бр.41 от 1 Юни 2010г., изм. ДВ. бр.50 от 2 Юли 2010г., изм. ДВ. бр.54 от 16 Юли 2010г., изм. ДВ. бр.87 от 5

Ноември 2010г., изм. ДВ. бр.19 от 8 Март 2011г., изм. ДВ. бр.35 от 3 Май 2011г., изм. ДВ. бр.54 от 15 Юли 2011г., изм. ДВ. бр.80 от 14 Октомври 2011г., доп. ДВ. бр.29 от 10 Април 2012г., доп. ДВ. бр.32 от 24 Април 2012г., изм. ДВ. бр.38 от 18 Май 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.45 от 15 Юни 2012г., доп. ДВ. бр.47 от 22 Юни 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.53 от 13 Юли 2012г., изм. ДВ. бр.77 от 9 Октомври 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.82 от 26 Октомври 2012г., изм. ДВ. бр.99 от 14 Декември 2012г., изм. ДВ. бр.15 от 15 Февруари 2013г., изм. ДВ. бр.24 от 12 Март 2013г., доп. ДВ. бр.27 от 15 Март 2013г., изм. и доп. ДВ. бр.28 от 19 Март 2013г., изм. и доп. ДВ. бр.66 от 26 Юли 2013г., изм. ДВ. бр.109 от 20 Декември 2013г., изм. и доп. ДВ. бр.49 от 13 Юни 2014г., изм. и доп. ДВ. бр.53 от 27 Юни 2014г., изм. и доп. ДВ. бр.98 от 28 Ноември 2014г., изм. ДВ. бр.105 от 19 Декември 2014г., изм. ДВ. бр.35 от 15 Май 2015г., изм. ДВ. бр.61 от 11 Август 2015г., доп. ДВ. бр.62 от 14 Август 2015г., изм. и доп. ДВ. бр.79 от 13 Октомври 2015г., изм. и доп. ДВ. бр.101 от 22 Декември 2015г.

*Законът дефинира предназначението на териториите в страната, определено с концепциите за пространствено развитие и общите устройствени планове на няколко вида, включително „защитени територии“, в случаите, когато териториално концепцията и ОУП обхващат такива. (чл. 7 (1))*

*Законът регламентира строителството, вкл. това в защитени територии по смисъла на ЗЗТ.*

**Чл. 8** определя конкретното предназначение на поземлените имоти, определено с подробния устройствен план, съгласно което **в защитени територии то 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)**

**Чл. 9. (2)** Промяната на предназначението на територии и на поземлени имоти с цел застрояване се извършва въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план при условията и по реда на този закон.

**Чл. 10. (1)** Изискванията към устройството на териториите се определят с концепции и схеми за пространствено развитие и устройствени планове в съответствие с действащата нормативна уредба.

**(2)** Територии с особена *териториалноустройствена защита*, включително територии със специфична характеристика, определени по реда на отделни закони, могат да придобиват специален режим на устройство и контрол. Обхватът и режимът на устройството им се определят с концепции и схеми за пространствено развитие и устройствени планове.

**(3)** В територии и части от тях, определени с концепции и схеми за пространствено развитие и с устройствени планове може да се установява режим на превантивна устройствена защита, с който се запазва фактическото им ползване, без да се влошават техните качества.

**Чл. 11.** За осигуряване на целесъобразно устройство поземлените имоти могат да се групират в територии и устройствени зони, които се определят с общите и подробните устройствени планове и в съответствие с наредбата по чл. 13, ал. 1.

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



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

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

*Законът допуска възможност за застрояване без промяна на предназначението на поземлените имоти в защитени територии на обекти, съвместими с предназначението на имотите при спазване на действащата нормативна уредба и въз основа на ПУП или виза за проектиране, издадена от главния архитект на общината. В параграфа попадат видовете строителство, посочени в чл. 21, т.1 от ЗЗТ за които няма да се изисква промяна на предназначението на имотите, т.е. те ще останат с предназначение „природозащита“.*

#### **§ 5. От Допълнителните разпоредби по смисъла на закона**

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 други), свлачищните територии, санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води - публична държавна собственост съгласно Закона за водите.

**Чл. 13. (1)** Министърът на регионалното развитие и министърът на инвестиционното проектиране издават наредба за правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

*(Виж Наредбата по-долу)*

(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 защита и с режим на превантивна устройствена защита по чл. 10, ал. 2 и 3;**

(3) Специфичните правила и нормативи по ал. 2 се приемат от Националния експертен съвет 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.

(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 наредбата по ал. 1.

*Чл. 13 определя възможността за създаване на специфични правила и нормативи, с които се допускат отклонения от правилата и нормативите, определени с Наредбата за ОУП и ПУП на земи с особена териториалноустройствена защита, вкл.*

защитени територии. Такива правила и нормативи се одобряват заедно с одобряването на плановете и са част от него.

**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 други).

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

(3) 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.

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

### Раздел III

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

*Разделът подробно разписва процедурите и компетентните органи за създаване, обявяване и одобряване на устройствени планове, вкл. ПУП в имоти без промяна на предназначението в границите на ЗТ по смисъла на ЗЗТ*

**Чл. 124а. (1)** Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план 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.

*Описва подробно процедурата по разрешение за изработване на проект за ПУП*

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

*Описва подробно процедурата по изработване на ПУП*

**Чл. 129. (1)** Подробен 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 подробни устройствени планове на селищните образувания с национално значение и за линейните обекти на техническата инфраструктура извън границите на населените места и селищните образувания.

*Описва подробно процедурата за одобряване на ПУП*

**Чл. 132. (1)** Решенията и заповедите за одобряване на устройствените планове по този закон влизат в сила:

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

*Описва сроковете за влизане в сила на ПУП*

## **Раздел IV**

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

*Описва подробно случаите и условията за промяна на ПУП*

## **Раздел III**

### **Разрешаване на строителството**

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

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

(4) Разрешението за строеж се издава на възложителя въз основа на одобрен технически или работен инвестиционен проект, когато такъв се изисква. Допуска се разрешение за строеж да се издаде въз основа на одобрен идеен проект при условията на чл. 142, ал. 2. Разрешението за строеж се издава едновременно с одобряването на инвестиционния проект, когато това е поискано в заявлението. Разрешение за строеж на обекти в защитени територии за опазване на културното наследство се издава при спазване разпоредбите на Закона за културното наследство. Разрешението за строеж се издава в 7-дневен срок от постъпване на писменото заявление, когато има одобрен инвестиционен проект.

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

(8) Одобреният инвестиционен проект, когато такъв се изисква, е неразделна част от разрешението за строеж. Влязло в сила решение по оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС) или решение, с което е преценено да не се извършва ОВОС по реда на Закона за опазване на околната среда, е приложение, неразделна част от разрешението за строеж.

(13) 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.

*Описва подробно процедурата по издаване на разрешително за строеж*

**Чл. 151. (1)** Не се изисква разрешение за строеж за:

1. външно и вътрешно боядисване на сгради и постройки;
2. подменяне на покривни материали;
3. вътрешни преустройства, при които не се:
  - а) засяга конструкцията на сградата;
  - б) извършват дейности, като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата;
  - в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях;
4. текущ ремонт на сгради, постройки, съоръжения и инсталации;
5. текущ ремонт на елементите на техническата инфраструктура по чл. 64, ал. 1, с който не се променят трасето и техническите характеристики;
6. текущ ремонт на пътища, с който не се променя конструкцията на пътното платно;
11. монтаж на сградни газови инсталации в жилищни и вилни сгради.

*Описва случаите, в които не е необходимо издаване на разрешително за строеж*

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

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

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

**Чл. 154. (1)** При промяна на инвестиционните намерения след издаване на разрешението за строеж се допускат само несъществени отклонения от одобрения инвестиционен проект.

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

1. нарушават предвижданията на действащия подробен устройствен план;
2. нарушават изискванията за строителство в територии с особена териториалноустройствена защита или в територии с режим на превантивна устройствена защита;
3. са несъвместими с предназначението на територията;
4. нарушават строителните правила и нормативи, техническите, технологичните, санитарно-хигиенните, екологичните и противопожарните изисквания;
5. променят строителната конструкция и вида на конструктивните елементи и/или натоварванията;

6. нарушават предвижданията на проекта, като се променя предназначението на обекти, отнемат се или се изменят съществено общи части на строежа или инвестиционното намерение се променя за етапно изграждане при условията на чл. 152, ал. 2;

7. променят вида и местоположението на общи инсталации и уредби в сгради и съоръжения;

8. променят вида, нивото, местоположението и трасето на преносни и довеждащи проводни и съоръжения до урбанизираните територии и на общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура в урбанизираните територии, както и на комуникационно-транспортните мрежи и съоръжения и на съоръженията и инсталациите за третиране на отпадъци.

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

### **Раздел III**

Изисквания към строежите

**Чл. 169. (1)** Строежите се проектират, изпълняват и поддържат в съответствие с изискванията на нормативните актове и техническите спецификации за осигуряване в продължение на икономически обоснован експлоатационен срок на съществените изисквания

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

**1.** опазване на защитените зони (ЗБР), на защитените територии (ЗЗТ) и на другите защитени обекти и на недвижимите културни ценности,

*Определя се приоритетността на прилагане на изискванията на специалните закони (ЗБР и ЗЗТ) при проектиране и строителство в защитени територии.*

*Текстът дефинира изискванията при проектиране, изпълнение и поддържане на строежи в ЗТ да бъдат съобразени с изискванията по специалния закон – ЗЗТ в конкретния случай – чл. 21, т.1, в който са определени разрашените видове строителство в национални паркове.*

**НАРЕДБА № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони**

Издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството, обн., ДВ, бр. 3 от 13.01.2004 г., в сила от 13.01.2004 г., изм. и доп., бр. 10 от 28.01.2005 г.; изм. с Решение № 653 от 21.01.2005 г. на ВАС на РБ - бр. 11 от 1.02.2005 г., в сила от 1.02.2005 г.; изм. и доп., бр. 51 от 21.06.2005 г., в сила от 21.06.2005 г.; изм. с Решение № 7028 от 18.07.2005 г. на ВАС на РБ - бр. 63 от 2.08.2005 г., в сила от 2.08.2005 г.; изм. и доп., бр. 41 от 22.04.2008 г., изм., бр. 76 от 5.10.2012 г., бр. 21 от 1.03.2013 г., в сила от 1.03.2013 г.

*С наредбата се определят правилата и нормативите за устройството на територията, както и нормативите за необходимата земя при застрояване с оглед ефективното използване на териториите и поддържането на природното равновесие.*

*Уреждат се специфичните правила и нормативи за устройство на територии или части от тях с особена териториалноустройствена защита и територии с режим на превантивна устройствена защита (вкл. защитени територии)*

Чл. 2. (1) Устройството на територията се осъществява съобразно устройствените схеми, общите и подробните устройствени планове.

(2) Като неразделна част на устройствените планове се изработват правила и нормативи за прилагането им, които се одобряват от компетентния орган едновременно с плановете.

(3) При създаване, одобряване и прилагане на устройствените планове и инвестиционните проекти правилата и нормативите, определени в тази наредба, се спазват чрез конкретните стойности, определени от съответния план или проект, а когато не са определени такива, се спазват правилата и нормативите в установената стойност или диапазон съгласно тази наредба.

## Глава втора

### ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ТЕРИТОРИИТЕ И ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ, УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

**Чл. 4. (1)** Предназначението на териториите и на поземлените имоти се определя с одобрените устройствени схеми и планове.

(3) С районните устройствени схеми и с общите устройствени планове на общини или части от тях се определят следните територии с основно предназначение съгласно чл. 7 ЗУТ:

1. урбанизирани територии (населени места и селищни образувания);
2. земеделски територии;
3. горски територии;
- 4. защитени територии;**
5. нарушени територии за възстановяване.

(4) Границите и обхватът на териториите по ал. 3 се определят в съответствие с наличното предназначение на териториите (фактическото им ползване) и в съответствие с предвиждането на одобрена устройствена схема или одобрен устройствен план. Със заданието за проектиране на общ устройствен план на община или на част от нея може да се изиска определяне предназначението на териториите и по ал. 7.

(6) С подробните устройствени планове се определя конкретното предназначение за всеки отделен поземлен имот.

(7) Предназначението на териториите и поземлените имоти по ал. 6 може да бъде:

1. за жилищни нужди;
2. за производствени и складови дейности;
3. за рекреационни дейности;
4. за озеленени площи;
5. за спорт и атракции;
6. за културно-историческо наследство;
7. за обществено и делово обслужване;
8. за движение и транспорт;
9. за инженерно-техническа инфраструктура;
10. за комунално обслужване;
11. за земеделска дейност;
12. за горски насаждения;
13. за водни площи;
- 14. за природна защита;**
15. за превантивна защита;

16. за възстановяване и рекултивация;
17. за специално предназначение;
18. за смесено предназначение;
19. за друго предназначение.

(8) Промяна на предназначението на територии и поземлени имоти с цел застрояване, в т.ч. изграждане на линейни обекти на техническата инфраструктура, се извършва въз основа на подробен устройствен план за съответната територия или за съответните поземлените имоти.

## Глава дванадесета

### УСТРОЙСТВО ИЗВЪН ГРАНИЦИТЕ НА НАСЕЛЕНИТЕ МЕСТА В ЗЕМЕДЕЛСКИ, ГОРСКИ, ЗАЩИТЕНИ И НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ

Регламентира застрояване на поземлени имоти извън границите на населените места и урбанизираните територии, вкл. в защитените територии. Застрояване се извършва единствено ако е предвидено в ОУП, където такъв има и с одобрен ПУП

При тези условия е разрешено строителството в землищата извън границите на населените места е възможно да се изграждат:

1. селскостопански обекти;
2. горскостопански обекти;
3. промишлени и складови обекти;
4. транспортни обекти и съоръжения;
5. обекти и съоръжения на техническата инфраструктура;
6. рекреационни и туристически обекти;
7. спортни обекти и съоръжения;
8. търговски и обслужващи обекти;
9. здравни обекти;
10. обекти със специално предназначение;
11. историко-мемориални обекти.

Обекти за постоянно обитаване и обекти за рекреационни дейности се изграждат в границите на населените места и на селищните образувания и по изключение - като самостоятелни обекти извън границите на населените места и селищните образувания.

**Чл. 47.** При изграждането на обектите по чл. 45, ал. 3 и 4 в поземлените имоти в земеделски, горски, нарушени и **защитени територии** се спазват изискванията за разстояния от границите на съседните поземлени имоти по общия ред съгласно чл. 35, ал. 2 ЗУТ независимо от това дали съседните имоти са предвидени за застрояване или за други нужди без застрояване.

**Чл. 46 (6)** В защитените територии за природозащита мероприятията по опазване на природната среда и необходимите и допустимите устройствени дейности се осъществяват въз основа на планове за управление и устройствените планове, както и на техническите планове и проекти съгласно Закона за защитените територии.

*Текстът препраща към Раздел II на ЗЗТ – Планове за управление*

*Определят се правилата и нормативите за устройство на териториите извън населените места, вкл. в защитени територии.*

*Във връзка с чл. 13 (2) на ЗУТ е възможно за защитени територии да бъдат създавани специфични правила и нормативи за отклонение от правилата и нормативите по наредбата с цел гарантиране запазването предназначението на териториите (за природозащита). Специфичните правила и нормативи се разработват заедно с плана и са неразделна част от него.*

*Специфичните правила и нормативи за устройство на територията в границите на националния парк следва да бъдат определени от ПУ и заложиени за всяка зона по чл. 19 от ЗЗТ*

***Разрешителните или съгласувателните режими по строителството и инфраструктурата в НПЦБ, въведени със ЗЗТ, ЗБР, ЗООС и други нормативни документи (по отделни параграфи от съответния закон и с коментари на начина и процедурата за прилагането им)***

#### **Закон за защитените територии:**

**Чл. 13 (2)** Строителството на нови обекти, разширението, преустройството и промяната на предназначението на съществуващи обекти, за които не се изисква оценка на въздействието на околната среда, се извършват след съгласуване с министъра на околната среда и водите или с оправомощени от него длъжностни лица, независимо от разрешенията, които се изискват по други закони.

*На съгласуване от министъра на ОСВ подлежат всички дейности по строителство, разширение, преустройство и промяна на предназначението на съществуващи обекти, които не попадат в обхвата на Приложения № 1 и 2 от ЗООС (т.е. такива за които не се изисква задължителен ОВОС или преценка за извършване на ОВОС). Възложителят следва да изпрати уведомително писмо до МОСВ за съгласуване на конкретния обект и дейност. Ако дейността представлява строителство по смисъла на ЗУТ следват процедури по реда на този закон.*

**Чл. 14. (1)** За ограждане на сградите и прилежащите към тях дворни места, както и на младите горски насаждения в защитени територии  
*Възложителят следва да изпрати уведомително писмо до Министъра на ОСВ за съгласуване по реда на чл. 13 (2), в случай, че оградата е строителство по смисъла на ЗУТ и последващи процедури по реда на този закон.*

**Чл. 17 (1)** Обособяване на маркирани пътеки за преминаване на туристи през природни резервати на територията на националния парк  
*Възложителят изготвя искане за съгласуване и предложение до Министъра на ОСВ за издаване на заповед за определяне на трасетата на пътеките (при необходимост от обособяване на нови такива). За обособяване и маркиране на терена на пътеките по чл. 17 е необходима писмена заповед от Министъра на ОСВ.*

**Чл. 47** Изграждане и поддържането на посетителски центрове в защитените територии с информационни и образователни цели – изграждането и поддържането се разпорежда от Министъра на ОСВ.

**Чл. 64.** За определяне на вида и обема на дейностите по ползване на природни ресурси, устройството, строителството и други в защитените територии се разработват устройствени и технически планове и проекти.

*В зависимост от характера и обхвата им техническите планове и проекти са предмет на регулиране по специалните закони – ЗООС, ЗБР и ЗУТ*



## **Закон за биологичното разнообразие**

**Чл. 31.** Планове, програми и инвестиционни предложения и техните разширения, по смисъла на ЗООС и проекти, с които се предвиждат дейности извън Приложения № 1 и 2 на ЗООС (с изключение на проекти, които се изискват по ЗУТ) и които не са непосредствено свързани и необходими за управлението на защитените зони подлежат на процедура по оценка за съвместимостта с предмета и целите на зоните от НЕМ, съгласно чл. 31 на ЗБР и по реда на Наредбата за ОС.

***Наредба за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони***

Приета с ПМС № 201 от 31.08.2007 г., обн., ДВ, бр. 73 от 11.09.2007 г., в сила от 11.09.2007 г., изм. и доп., бр. 81 от 15.10.2010 г., в сила от 15.10.2010 г., бр. 3 от 11.01.2011 г., бр. 94 от 30.11.2012 г., в сила от 30.11.2012 г.

*С наредбата се уреждат условията и реда за извършване на оценка по чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения за съвместимостта им с предмета и целите на опазване на защитените зони.*

**Чл. 2. (1)** На ОС се подлагат планове, програми, проекти и инвестиционни предложения, които не са непосредствено свързани или необходими за управлението на защитените зони и които поотделно или във взаимодействие с други планове, програми, проекти и инвестиционни предложения могат да окажат отрицателно въздействие върху защитените зони, както следва:

1. планове, програми и проекти, които са в процес на изготвяне и/или одобряване от съответните компетентни централни или териториални органи на изпълнителната власт, органи на местното самоуправление или на Народното събрание;
2. изменения на влезли в сила планове, програми и проекти;
3. инвестиционни предложения за дейности и технологии:
  - а) включени в приложения № 1 и 2 на Закона за опазване на околната среда (ЗООС);
  - б) извън обхвата на приложения № 1 и 2 на ЗООС, свързани с промяна на предназначението и/или на начина на ползване на имота;
4. инвестиционни предложения за разширение и/или промяна на инвестиционни предложения, включени в приложения № 1 и 2 на ЗООС.

(2) Оценка за съвместимостта се прилага за планове, програми, проекти и инвестиционни предложения по ал. 1, които попадат изцяло или отчасти в границите на защитена зона.

(3) Оценка за съвместимостта се прилага и за инвестиционни предложения извън границите на защитените зони, когато попадат в обхвата на приложения № 1 и 2 на ЗООС.

**Чл. 3.** Не подлежат на ОС:

1. планове, програми, проекти и инвестиционни предложения, които са в съответствие с параметрите на проекти, планове и програми от по-висока степен, на които е извършена ОС с положително решение и за които не е поставено условие, изискващо изрично провеждането на нова ОС;

2. планове, програми, проекти и инвестиционни предложения, които са непосредствено свързани с управлението на защитените зони независимо дали са самостоятелни или интегрирани в други планове, програми, проекти и инвестиционни предложения:

- а) планове за управление на защитени зони;
- б) планове за управление на защитени територии, когато не предвиждат планове, програми, проекти или инвестиционни предложения в обхвата на ЗООС;
- в) планове за действие за растителни и животински видове;
- г) планове, проекти или инвестиционни предложения, свързани с поддържащи, регулиращи или възстановителни мерки за местообитания и видове, освен ако могат да окажат отрицателно въздействие върху друга/други защитени зони;
- д) противопожарни планове или дейности;
- е) планове, проекти или инвестиционни предложения за изграждане на туристическа инфраструктура, което не е свързано с промяна предназначението на имота - пътеки, информационни и образователни съоръжения, места за почивка и други обекти, които не са трайно свързани с терена;
- ж) проекти за сгради и съоръжения, необходими за управлението и за постигане на целите за опазване на защитената зона - административни сгради, посетителски и информационни центрове;

**Чл. 4.** Оценка за съвместимостта на плановете, програмите и инвестиционните предложения, попадащи в обхвата на ЗООС, се извършва чрез процедурата по екологична оценка, съответно чрез процедурата по оценка на въздействието върху околната среда, по реда на Закона за опазване на околната среда и при спазване на специалните разпоредби на ЗБР и на глава трета от наредбата.

**Чл. 5.** Извън случаите по чл. 4 ОС на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения се извършва чрез процедурата, определена в глава втора от наредбата.

**Чл. 6.(1)** Когато планове, програми, проекти или инвестиционни предложения засягат територия, която има статут едновременно на защитена територия по Закона за защитените територии (ЗЗТ) и на защитена зона по ЗБР, се прилага само ОС.

(2) В случаите по ал. 1 не се извършва съгласуване с Министерството на околната среда и водите по чл. 13, ал. 2 и чл. 66, ал. 2, т. 2 ЗЗТ.

**Чл. 7.** Оценка за съвместимостта се извършва в следната последователност:

- 1. уведомяване на компетентния орган от страна на възложителя на планове, програми, проекти или инвестиционни предложения;
- 2. проверка за допустимост;
- 3. преценка за вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитените зони;
- 4. оценка на степента на въздействие върху защитените зони;
- 5. оценка на качеството на доклада за степента на въздействие върху защитените зони;
- 6. провеждане на консултации с обществеността;
- 7. издаване на решение по ОС от компетентния орган и контрол по изпълнението му.

**Чл. 8.** Компетентни органи за ОС са:

- 1. министърът на околната среда и водите, когато:
- б) инвестиционни предложения попадат изцяло или отчасти в защитена територия по ЗЗТ;

*На процедура по Оценка за съвместимост подлежат планове, проекти, програми и инвестиционни предложения (вкл. строителство и инфраструктура), които попадат в обхвата на чл. 2 от Наредбата за ОВОС. В този случай се провеждат процедурите в последователност, подробно разписана в Глава Втора на Наредбата. Възложителят изготвя уведомление по реда на чл. 10 (1), което подава до компетентния орган (МОСВ). В зависимост от характеристика, обхвата и степента на въздействие на предложението КО взема решение за приложимостта на процедурата и етапите на нейното провеждане, съгласно Наредбата. Процедурата завършва с издаване на положително решение по ОС, необходим атрибут за следващи съгласувателни и разрешителни процедури по нормативната уредба (ЗУТ).*

*При несъвместимост на плана, програмата, проектът или инвестиционното предложение с предмета и целите на опазване на ЗЗ процедурата се прекратява. В този случай възложителят може да проведе повторна процедура с коригирани параметри на дейността, които да доведат до съвместимостта ѝ с предмета и целите на опазване в зоната.*

*В случай, че планът, проектът, програмата или инвестиционното предложение (вкл. строителството и инфраструктурата) попада в някоя от хипотезите на чл. 3 Възложителят също следва да подготви уведомление по реда на чл. 10 (1) от Наредбата за ОС за уведомяване на компетентния орган (МОСВ) за потвърждение обхвата на чл. 3 от Наредбата по конкретната хипотеза и произнасяне по допустимост. В този случай отпада необходимостта от съгласуване по чл. 13 (2) от ЗЗТ. Становището на КО е необходим атрибут за следващи съгласувателни и разрешителни процедури по нормативната уредба (ЗУТ)*

*При необходимост от провеждане на едновременно процедура по ОС и ОВОС (и/или ЕО) уведомяването се извършва по реда на Наредбата за ОВОС или по реда на Наредбата за ЕО.*

Приложението на процедурата и необходимите действия, които следва да бъдат предприети от страна на възложителя, последователността и етапите на оценката, сроковете и действията на компетентния орган са подробно описани в Наредбата за ОС и зависят от характера на инвестиционното предложение, плана или програмата, обхвата, степента и характера на въздействие, връзката с други обекти, в т. комутативно въздействие, възможните отрицателни въздействия върху предмета и целите на опазване на зоната, предложените смекчаващи и/или компенсаторни мерки и т.н.

## **Закон за опазване на околната среда**

### **Процедури по Раздел II на Глава 6 (екологична оценка)**

Екологична оценка се извършва на планове и програми по чл. 81 (1) от ЗООС или, включени в Приложение 1 на Наредбата за ОС. На преценка за ЕО подлежат планове и програми, включени в Приложение 2 на Наредбата. В това приложение попадат ПУП по ЗУТ. Процедурата за ЕО е задължителна за одобряването на ПУП.

Екологична оценка на планове и програми се извършва едновременно с изготвянето им, като се вземат предвид техните цели, териториалният обхват и степента на подробност, така че да се идентифицират, опишат и оценят по подходящ начин възможните въздействия от прилагането на инвестиционните предложения, които тези планове и програми включват.

**Чл. 84. (1)** Министърът на околната среда и водите или директорът на съответната РИОСВ е компетентният орган за издаване на становище или решение по екологична оценка на планове и програми съгласно чл. 82, ал. 4.

Екологичната оценка на планове и програми завършва със становище или решение на компетентния орган по чл. 84, ал. 1. Влязлото в сила становище или решение е задължително условие за последващото одобряване на плана или програмата. Органите, отговорни за одобряване и прилагане на плана или програмата, се съобразяват със становището или решението и с поставените в тях условия, мерки и ограничения.

**Екологичната оценка се извършва в следната последователност:**

1. преценяване на необходимостта и обхвата за ЕО;
2. изготвяне на доклад за ЕО;
3. провеждане на консултации с обществеността, заинтересувани органи и трети лица, които има вероятност да бъдат засегнати от плана или програмата;
4. отразяване на резултатите от консултациите в доклада за ЕО;
5. определяне на мерките за наблюдение и контрол при прилагане на плана или програмата;
6. издаване на становище по ЕО;
7. наблюдение и контрол при прилагането на плана или програмата.

Провеждането на процедурата по ЕО, особеностите, етапите и последователността им, задълженията на възложителя и КО по процедурата са подробно разписани в Глава 6, раздел II на ЗООС и **НАРЕДБА за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми** (Приета с ПМС № 139 от 24.06.2004 г., обн., ДВ, бр. 57 от 2.07.2004 г., в сила от 1.07.2004 г., изм. и доп., бр. 3 от 10.01.2006 г., бр. 29 от 16.04.2010 г., бр. 3 от 11.01.2011 г., бр. 38 от 18.05.2012 г., бр. 94 от 30.11.2012 г., в сила от 30.11.2012 г., бр. 12 от 12.02.2016 г., в сила от 12.02.2016)

**Процедури по Раздел III на Глава 6 (ОВОС)**

Оценка на въздействието върху околната среда се извършва на инвестиционни предложения за строителство, дейности и технологии съгласно приложения № 1 и 2.

Съгласно § 1 от Допълнителните разпоредби

17. „Инвестиционно предложение“ е:

- а) предложение за извършване на строителни работи или изграждане на инсталации или схеми,
- б) друга намеса в естествената околна среда и ландшафта, включително добив на полезни изкопаеми.

Съгласно Наредбата за ОВОС:

**Чл. 2. (1)** Оценка на въздействието върху околната среда се извършва в следната последователност:

1. уведомяване на компетентните органи и засегнатото население;
2. преценяване на необходимостта от ОВОС;
3. извършване на консултации; определяне на обхвата, съдържанието и формата на доклада за ОВОС;
4. оценяване качеството на доклада за ОВОС;
5. организиране на обществено обсъждане на доклада за ОВОС;
6. вземане на решение по ОВОС;

7. осъществяване на контрол по изпълнението на условията и мерките от решението по ОВОС или решението за преценяване на необходимостта от ОВОС

В случаи, че са налице инвестиционни предложения за строителство и инфраструктура (или техни промени и/или разширения), разрешени в чл. 21, т.1 от ЗЗТ и попадащи в обхвата на § 1 от Допълнителните разпоредби възложителят следва да предприеме на най-ранен етап действията, съгласно чл. 4 (1) от Наредбата за ОВОС, като уведоми компетентния орган (Министъра на ОСВ) и едновременно засегнатата община и кметства, на територията на които се предвижда реализирането на инвестиционното предложение и засегнатата общественост чрез средствата за масова информация. В срок от 30 дни от датата на уведомяването КО излиза с решение за:

- Неизвършване на ОВОС (ако инвестиционното предложение не попада в обхвата на Приложения 1 и 2 от ЗООС) и няма да доведе до значително отрицателно въздействие върху околната среда
- Преценка за необходимостта от извършване на ОВОС (в случай, че инвестиционното предложение попада в обхвата на Приложение 2 от ЗООС)
- Извършване на ОВОС (в случай, че инвестиционното предложение попада в обхвата на Приложение 1 на ЗООС)

В случаите, че КО постанови преценка от необходимостта от извършване на ОВОС Възложителят подготвя информация, съгласно приложение № 2 от Наредбата за ОВОС до КО, на база на която КО взема решение за извършване или неизвършване на ОВОС.

В случай на неизвършване на ОВОС решението на компетентния орган е необходимо за одобряване на ПУП по реда на ЗУТ и издаване на разрешително за строителство, както и за процедурите за въвеждане в експлоатация (ако такива се изискват от ЗУТ)

В случаите на извършване на ОВОС възложителят предприема действията, подробно разписани в Наредбата за ОВОС за провеждане на процедурата.

Тъй като инвестиционните предложения в националния парк засягат защитена зона по смисъла на ЗБР и необходимостта от провеждане на ОС с предмета и целите на опазване на ЗЗ, процедурата по ОС се съвместява с тази по ОВОС и се провежда по реда на Наредбата по ОВОС.

Съгласно ЗООС, **Чл. 94. (1)** Министърът на околната среда и водите е компетентен орган за вземане на решение по ОВОС за инвестиционни предложения, разширения или изменения:

1. засягащи резервати, национални паркове и поддържани резервати - защитени територии по реда на Закона за защитените територии;

Съгласно ЗООС **чл. 82 (5)** Оценката на инвестиционни предложения завършва с решение на компетентния орган по чл. 93, ал. 2 или 3 или чл. 94, което може да съдържа условия, мерки и ограничения, задължителни за възложителя. Влязлото в сила решение е задължително условие за одобряването/разрешаването на инвестиционното предложение по реда на специален закон. Органът по одобряването/разрешаването се съобразява с характера на решението, отчита поставените в него условия, мерки и ограничения, като решението е приложение, неразделна част от административния акт

по одобряване/разрешаване, необходим за осъществяването на инвестиционното предложение.

(6) Започналите процедури по ОВОС или екологична оценка могат да бъдат прекратени на всеки етап, когато се установи недопустимост на съответното инвестиционно предложение, план или програма и при случаите в наредбите по чл. 90, ал. 1 и чл. 101, ал. 1.

Провеждането на процедурата по ОВОС е подробно разписана в **НАРЕДБА за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда** (Приета с ПМС № 59 от 7.03.2003 г., обн., ДВ, бр. 25 от 18.03.2003 г., изм. и доп., бр. 3 от 10.01.2006 г., бр. 80 от 9.10.2009 г., бр. 29 от 16.04.2010 г., бр. 3 от 11.01.2011 г., бр. 94 от 30.11.2012 г., в сила от 30.11.2012 г., бр. 12 от 12.02.2016 г., в сила от 12.02.2016 г.)

Във връзка с провеждане на процедурите по ЗООС и ЗБР е необходимо на определен етап от тях възложителят да заплати такси, предвидени в законите и съответните наредби, съгласно **ТАРИФА за таксите, които се събират в системата на Министерството на околната среда и водите** (Приета с ПМС № 136 от 13.05.2011 г., обн., ДВ, бр. 39 от 20.05.2011 г., в сила от 20.05.2011 г., изм. и доп., бр. 73 от 25.09.2012 г., в сила от 25.09.2012 г., бр. 94 от 30.11.2012 г., в сила от 30.11.2012 г., бр. 2 от 8.01.2013 г., в сила от 8.01.2013 г., бр. 79 от 23.09.2014 г., в сила от 23.09.2014 г., изм., бр. 5 от 19.01.2016 г., в сила от 19.01.2016 г.)

## **Закон за устройство на територията**

*Законът урежда подробно процедурите по строителство и устройство на териториите, вкл. в защитени територии по смисъла на ЗЗТ.*

*Законът предвижда обособен ред за възлагане, изработване, приемане на устройствените планове и процедурите по разрешаване, контрол и въвеждане в експлоатация на строителство.*

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

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

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

**Чл. 56. (1) Върху поземлени имоти могат да се поставят преместваеми увеселителни обекти и преместваеми обекти за търговски и други обслужващи дейности - павилиони, кабинки, 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).**

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

(3) 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.

*Определя правилата за поставяне на преместваеми обекти върху имоти, вкл. такива предмет на туристическа или съпътстваща инфраструктура. За преместваеми обекти на територията на националния план е необходимо изработване на схема (възложено от възложителя), одобрена от главния архитект на съответната община и одобрена чрез съгласуване от централната администрация, в случая – Министъра на ОСВ. (съгласуването се счита и за съгласуване по чл. 13 (1) от ЗЗТ. След съгласуване на схемата общината издава разрешение за поставяне по ред на общинска наредба, валидна за територията на съответната община.*

### Раздел III

Създаване, обявяване и одобряване на устройствените планове

**Чл. 124а.** (1) Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план 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.

(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 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.

(7) Исканията за издаване на разрешения по ал. 1 - 6 се придружават от задание по чл. 125. 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.

**Чл. 124б.** (1) С разрешенията по чл. 124 и 124а се одобряват заданията по чл. 125. Разрешенията по чл. 124а, ал. 5 се дават в едномесечен срок от постъпване на искането за разрешение.

(2) Решенията на общинския съвет и заповедите на кмета на общината по чл. 124 и 124а 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.

(3) Заповедите на министъра на регионалното развитие по чл. 124, ал. 2 и чл. 124а, ал. 4, т. 1, на министъра на инвестиционното проектиране по чл. 124а, ал. 4, т. 2 и на областния управител по чл. 124а, ал. 3 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 чл. 124 и 124а не подлежат на оспорване.

(5) Отказите за издаване на разрешение за изработване на устройствен план по чл. 124а, ал. 5 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 на чл. 215.

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

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

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

(4) 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.

(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.

(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 устройствения план.

Чл. 128. (1) 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.

(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, 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.



(5) В едномесечен срок от обявлението по ал. 1 или в 14-дневен срок от съобщението по ал. 3 заинтересуваните лица могат да направят писмени възражения, предложения и искания по проекта за подробен устройствен план до общинската администрация.

(6) Съгласуването на проектите за подробни устройствени планове от заинтересуваните централни и териториални администрации, а при необходимост - и със специализираните контролни органи и експлоатационните дружества, се извършва по реда на чл. 127, ал. 2.

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

(8) 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.

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

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

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

(12) 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 устройство на територията и регионална политика - 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.

(13) Когато заинтересовани лица по смисъла на чл. 131 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.

(14) 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 чл. 127, ал. 2.

Чл. 129. (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 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 заинтересуваните 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".

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

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.

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

1. имотите - предмет на самия план;

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

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

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

5. имотите, които попадат в 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.

(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. 132. (1) Решенията и заповедите за одобряване на устройствените планове по този закон влизат в сила:

1. от датата на одобряването, когато не подлежат на обжалване;
2. след изтичането на срока за обжалване, ако не са били обжалвани;
3. от датата на потвърждаването им от 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. 133. (1) В процеса на изработване на подробни устройствени планове инвестиционно проектиране за нови строежи в поземлените имоти може да се разрешава въз основа на подробен устройствен план, който е извадка от изработвания проект за подробен устройствен план. Изработването на план-извадка се разрешава от 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 експертния съвет по устройство на територията, компетентен да приеме проекта за подробен устройствен план, изработването на плана-извадка може да се допусне и преди приемане на предварителния проект по ал. 2, когато уличната регулация не подлежи на значителни промени и в обхвата на плана-извадка има съществуващо застрояване, което предопределя начина на проектното застрояване.

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

(5) Ако е необходим работен устройствен план, той се изработва и процедира 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 устройствен план или на изменение на действащ общ устройствен план, 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 устройствен план;
2. проектът за изменение на действащия подробен устройствен план отговаря на предвижданията на проекта за изменение или на проекта за нов общ устройствен план.

(8) 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.

*Разделът разписва подробно възлагането, изработването, утвърждаването и влизането в сила на устройствени планове, в т.ч. на ПУП*

#### Раздел IV

Условия и ред за изменение на устройствените планове

*Разделът разписва подробно реда за изменение на съществуващи устройствени планове, в т.ч. на ПУП*

#### Раздел III

Разрешаване на строителството

Чл. 148. (1) Строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон.  
(2) Разрешение за строеж се издава от главния архитект на общината, а за градовете с районно деление - по решение на общинския съвет - от главния архитект на района.

(4) Разрешението за строеж се издава на възложителя въз основа на одобрен технически или работен инвестиционен проект, когато такъв се изисква. Допуска се разрешение за строеж да се издаде въз основа на одобрен идеен проект при условията на чл. 142, ал. 2. Разрешението за строеж се издава едновременно с одобряването на инвестиционния проект, когато това е поискано в заявлението. Разрешение за строеж на обекти в защитени територии за опазване на културното наследство се издава при спазване разпоредбите на Закона за културното наследство. Разрешението за строеж се издава в 7-дневен срок от постъпване на писменото заявление, когато има одобрен инвестиционен проект.

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

(8) Одобреният инвестиционен проект, когато такъв се изисква, е неразделна част от разрешението за строеж. Влязло в сила решение по оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС) или решение, с което е преценено да не се извършва ОВОС по реда на Закона за опазване на околната среда, е приложение, неразделна част от разрешението за строеж.

(9) В разрешението за строеж се вписват:

1. всички фактически и правни основания за издаването му;
2. условията, свързани с изпълнението на строежа, включително оползотворяването на хумусния земен слой;
3. мерките за селективно разделяне на отпадъците, образувани по време на строително-монтажните работи и дейностите по разрушаване и осигуряване на последващото им оползотворяване, включително рециклиране, и
4. премахването на сградите без режим на застрояване или запазването им за определен срок до завършването на строежа.

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

(11) Разрешението за строеж се издава в съответствие със забраните по чл. 118а, ал. 1, т. 4 и чл. 125а от Закона за водите и изискванията по чл. 125 от същия закон.

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

(13) 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. 149. За издаденото разрешение за строеж от главния архитект на общината (района) или за отказа да се издаде такова разрешение се съобщава на заинтересуваните лица при условията и по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Отказът се прави само по законосъобразност, като се посочват конкретните мотиви за това.

(2) Заинтересувани лица по ал. 1 са:

1. в случаите на нов строеж, пристрояване или надстрояване на заварен строеж - възложителят, собствениците и носителите на ограничени вещни права в поземления имот, лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон, а в случаите на строежи в квартали и имоти по чл. 22, ал. 1 - възложителят и собственикът на земята;

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

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

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

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

(5) Органите, издали разрешение за строеж, уведомяват писмено съответните 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 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.

(6) За издадено разрешение за строеж, приложение към което е решение по ОВОС или решение за преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС, се поставя съобщение на интернет страницата на органа, издал разрешението за строеж, в което се посочва и начинът за осигуряване на обществен достъп до съдържанието на разрешението и приложението към него.

#### **Чл. 151. (1) Не се изисква разрешение за строеж за:**

1. външно и вътрешно боядисване на сгради и постройки;

2. подмяна на покривни материали;

3. вътрешни преустройства, при които не се:

а) засяга конструкцията на сградата;

б) извършват дейности, като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата;

в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях;

4. текущ ремонт на сгради, постройки, съоръжения и инсталации;

5. текущ ремонт на елементите на техническата инфраструктура по чл. 64, ал. 1, с който не се променят трасето и техническите характеристики;

6. текущ ремонт на пътища, с който не се променя конструкцията на пътното платно;

11. монтаж на сградни газови инсталации в жилищни и вилни сгради.

(2) За недвижими културни ценности в техните граници и охранителни зони дейностите по ал. 1 се изпълняват след съгласуване по реда на Закона за културното наследство с изключение на теренната консервация.

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

(2) Разрешението за строеж може да се издава и за отделни етапи (части) на строежите, които могат да се изпълняват и използват самостоятелно, а за жилищните сгради и за

отделни етажи от сградата - при условие, че се завършва архитектурно-пространственото и фасадното оформяне на всеки етап от строителството.

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

(2) Разрешението за строеж губи правно действие, когато в продължение на 3 години от 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.

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

Чл. 154. (1) При промяна на инвестиционните намерения след издаване на разрешението за строеж се допускат само несъществени отклонения от одобрения инвестиционен проект.

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

1. нарушават предвижданията на действащия подробен устройствен план;
2. нарушават изискванията за строителство в територии с особена териториалноустройствена защита или в територии с режим на превантивна устройствена защита;
3. са несъвместими с предназначението на територията;
4. нарушават строителните правила и нормативи, техническите, технологичните, санитарно-хигиенните, екологичните и противопожарните изисквания;
5. променят строителната конструкция и вида на конструктивните елементи и/или натоварванията;
6. нарушават предвижданията на проекта, като се променя предназначението на обекти, отнемат се или се изменят съществено общи части на строежа или инвестиционното намерение се променя за етапно изграждане при условията на чл. 152, ал. 2;
7. променят вида и местоположението на общи инсталации и уредби в сгради и съоръжения;
8. променят вида, нивото, местоположението и трасето на преносни и довеждащи проводни и съоръжения до урбанизираните територии и на общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура в урбанизираните територии, както и на комуникационно-транспортните мрежи и съоръжения и на съоръженията и инсталациите за третиране на отпадъци.

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

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

(5) След издаване на разрешението за строеж изменения в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения по ал. 2, т. 5, 6, 7 и 8 се допускат по искане на възложителя, придружено от нотариално заверено съгласие на

заинтересуваните лица по чл. 149, ал. 2, въз основа на одобрен инвестиционен проект към издаденото разрешение за строеж. Тези изменения се отразяват със заповед за допълване на издаденото разрешение за строеж и се допускат преди реализирането им.

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

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

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

Чл. 156. (1) 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.

(2) 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.

(3) При констатиране на нарушения по ал. 2, 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.

(4) Заповедите на началника на Дирекцията за национален строителен контрол по ал. 3 могат да се обжалват по реда на чл. 215.

(5) Влезлите в сила разрешения за строеж не подлежат на отмяна.

Чл. 156а. 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.

*Процедурите по възлагане, разработване, одобряване на ПУП, издаване на разрешително за строеж и всички съгласувателни и разрешителни процедури за дейности по регулиране на територията и строителство в защитени територии се извършват по общия ред, съгласно ЗУТ.*

Към чл. 13 на ЗУТ е издадена НАРЕДБА № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени

*С наредбата се определят правилата и нормативите за устройството на територията, както и нормативите за необходимата земя при застрояване с оглед ефективното използване на териториите и поддържането на природното равновесие.*

Чл. 2. (1) Устройството на територията се осъществява съобразно устройствените схеми, общите и подробните устройствени планове.

(2) Като неразделна част на устройствените планове се изработват правила и нормативи за прилагането им, които се одобряват от компетентния орган едновременно с плановете.

(3) При създаване, одобряване и прилагане на устройствените планове и инвестиционните проекти правилата и нормативите, определени в тази наредба, се спазват чрез конкретните стойности, определени от съответния план или проект, а когато не са определени такива, се спазват правилата и нормативите в установената стойност или диапазон съгласно тази наредба.

*При разработване на устройствените планове правилата и нормативите за устройство, вкл. и специфичните правила и нормативи по чл. 13 (2) са част от плановете и се утвърждават от компетентния орган заедно с утвърждаването на плана. Тези правила и нормативи следва да бъдат съобразени със специфичните правила и нормативи, определени с ПУ за конкретните обекти (или конкретните зони)*