



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ  
ЕВРОПЕЙСКИ  
СОЦИАЛЕН ФОНД



# Дистанционно обучение по обучителен модул 2 „Устройство на територията“

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № ВГ05SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“ за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.*

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**СЪДЪРЖАНИЕ НА ТЕМА 2:**

**2.1. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА (ЗУТ)**

(м. март 2021 г. - м. ноември 2022 г.)

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В Наредба № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ И УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ (ПНУОВТУЗ)**

(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)

2.2.1. Промени в част първа Общите правила за устройство на територията.

2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство в отделните видове територии.

2.2.3. Промени в част трета. Устройство на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура

2.2.4. Промени в Част четвърта. Правила и нормативи за застрояване в поземлените имоти.

2.2.5. Промени в Допълнителните и Преходните и Заключителни разпоредби на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за ПНУОВТУЗ

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията,  
Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.1. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА (ЗУТ)  
(м.март 2021 г. - м.ноември 2022 г.)**

Глава седма.

**СЪЗДАВАНЕ, ОДОБРЯВАНЕ И ИЗМЕНЕНИЕ НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ПЛАНОВЕ (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 82 ОТ 2012 Г., В СИЛА ОТ 26.11.2012 Г.)**

Раздел III.

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

**Чл. 124.** (Изм.-ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) (1) (Изм. -ДВ, бр. 16 от 2021 г., **доп.ДВ, бр. 42 от 2022 г.**)

Общинският съвет приема решение за изработване на проект за общ устройствен план **или за изменение на действащ общ устройствен план** по предложение на кмета на общината.

(2) (Изм.-ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., изм.-ДВ, бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г., **доп. ДВ. бр.42 от 7 Юни 2022г.**) Разрешение за изработване на проект за общ устройствен план **или за изменение на действащ общ устройствен план** на селищно образувание с национално значение и на общините по Закона за устройството на Черноморското крайбрежие се дава със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(3) (Нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г., **доп. ДВ. бр.42 от 7 Юни 2022г.**) Предложенията за даване на разрешение за изработване на проект за общ устройствен план **или за изменение на действащ общ устройствен план** се придружават от задание по чл. 125.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.1. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА (ЗУТ)**  
**(м.март 2021 г. - м.ноември 2022 г.)**

Глава осма.

**ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ И РАЗРЕШАВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО**

Раздел II.

**Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти**

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

**14а. (нова ДВ. бр.42 от 7 Юни 2022г.)** изграждане на енергиен обект по чл. 25а, ал. 1 от Закона за енергията от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 5 MW;

(2) (Изм.-ДВ, бр. 65 от 2003 г.,...**доп. ДВ. бр.42 от 7 Юни 2022г.**) За строежите по ал. 1, т. 1, 3, 4, 5, 6, 7 и 17 се представя становище на инженер-конструктор с указания за изпълнението им, а в случаите по т. 14 - се представят становища на инженер-конструктор, на електроинженер и/или на инженер по топлотехника с чертежи, схеми, изчисления и указания за изпълнението им и становище, с което са определени условията за присъединяване към разпределителната мрежа. За строежите по ал. 1, т. 14а се представят становище на инженер-конструктор и/или електро-инженер с чертежи, схеми, изчисления и указания за изпълнението им и допълнително споразумение към договора за достъп и пренос, сключено между крайния клиент и оператор на електропреносната или на съответната електроразпределителна или затворена електроразпределителна мрежа.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията,  
Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.1. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА (ЗУТ)  
(м.март 2021 г. - м.ноември 2022 г.)**

Глава осма.

**ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ И РАЗРЕШАВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО**

Раздел III.

**Разрешаване на строителството**

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

(16) (Нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г., обявена за противоконституционна с РКС № 17 от 2021 г. - **ДВ, бр. 94 от 2021 г.**)

Разрешение за строеж в урегулиран поземлен имот се издава само при приложен подробен устройствен план по отношение на регулацията, в т.ч. уличната регулация, свързваща обекта с уличната или пътна мрежа и осигуряваща достъп до съответния поземлен имот. При урегулиран поземлен имот с лице на повече от една улица е достатъчно уличната регулация да е приложена по улицата, по която се осъществява достъпът до строежа.

**Чл. 151.** (1) (Изм. -ДВ, бр. 65 от 2003 г., предишен текст на чл. 151, изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г., изм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г.) Не се изисква разрешение за строеж за:

**18. (нова - ДВ, бр. 20 от 2021 г.)** точки за безжичен достъп с малък обхват, които отговарят на изискванията, определени в Регламент за изпълнение (ЕС) 2020/1070.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията,  
Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.1. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА (ЗУТ)**  
**(м.март 2021 г. - м.ноември 2022 г.)**

Глава единадесета.

**ЗАВЪРШВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО. РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ**

**Чл. 177.** (Изм. -ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) (Изм. -ДВ, бр. 29 от 2006 г., ... **изм. и от доп. - ДВ, бр. 21 от 2021 г., в сила 12.03.2021 г.**) След завършването на строежа и приключване на приемните изпитвания, когато те са необходими, възложителят подава заявление пред органа по ал. 2 или 3 за въвеждането на обекта в експлоатация, като представя окончателния доклад по чл. 168, ал. 6, договорите с експлоатационните дружества за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура, технически паспорт и сертификат за **проектни** енергийни характеристики **на нова сграда** и посочва идентификатор на обекта на кадастъра, подлежащ на въвеждане в експлоатация. За строежите по чл. 32, ал. 1, т. 1, букви "б" и "ж" от Закона за кадастъра и имотния регистър, които създават зони на ограничения, възложителят представя удостоверение от Агенцията по геодезия, картография и кадастър, че са нанесени в специализираните карти и регистри по чл. 32 от Закона за кадастъра и имотния регистър. В случаите по чл. 151, ал. 1, т. 10 след монтирането на инсталациите регистрирането им се извършва пред органите за технически надзор.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.1. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА (ЗУТ)**

**(м.март 2021 г. - м.ноември 2022 г.)**

Глава единадесета.

**ЗАВЪРШВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО. РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ**

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

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

5. (нова - ДВ, бр. 103 от 2005 г., предишна т. 4 - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., изм. - ДВ, бр. 16 от 2021 г., обявена за противоконституционна в частта "в териториите със средно и високо застрояване, както и" с РКС № 17 от 2021 г. - **ДВ, бр. 94 от 2021 г.**) не са изпълнени мероприятията по изграждане на улици, пътища или алеи **в териториите със средно и високо застрояване, както и** в курортите, ваканционните селища, голф селищата, аквапарковете и в другите територии за рекреационни дейности, свързващи обекта с уличната или пътната мрежа и осигуряващи нормален достъп до съответния поземлен имот“

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията,  
Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.1. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА (ЗУТ)  
(м.март 2021 г. - м.ноември 2022 г.)**

**Допълнителни разпоредби**

§ 5. По смисъла на този закон:

**86. (нова - ДВ, бр. 20 от 2021 г.)** „Точка за безжичен достъп с малък обхват“ е оборудване по смисъла на § 1, т. 70а от допълнителните разпоредби на Закона за електронните съобщения.

**Преходни и Заключителни разпоредби**

**КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА ЕНЕРГИЙНАТА ЕФЕКТИВНОСТ**

**(ОБН. - ДВ, БР. 21 ОТ 2021 Г., В СИЛА ОТ 12.03.2021 Г.)**

**§ 78.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „Държавен вестник“, с изключение на § 7, т. 1 и т. 3 - относно създаването на нова т. 18, и § 74, т. 2, които влизат в сила от 1 януари 2022 г.

Заключителни разпоредби

**КЪМ ЗАКОНА ЗА ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА ЕНЕРГИЯТА ОТ ВЪЗОБНОВЯЕМИ ИЗТОЧНИЦИ**

**(ОБН. - ДВ, БР. 42 ОТ 2022 Г., В СИЛА ОТ 07.06.2022 Г.)**

**§ 4.** Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „Държавен вестник“ с изключение на § 3, който влиза в сила от 1 януари 2023 г.



Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022 г.)**

Проектът на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за ПНУОВТУЗ е разработен в рамките на междуведомствена работна група, създадена със Заповед № РД-02-14-363/ 04.04.2022 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството.\*

### **1. ПРИЧИНИ, КОИТО НАЛАГАТ ПРИЕМАНЕТО НА НОРМАТИВНИЯ АКТ**

✓ Наредба № 7 от 2003 г. за ПНУОВТУЗ е обнародвана през 2004 г. и не е изменяна и допълвана от 2013 г. Нейна основна задача съгласно чл. 13 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) е определяне на правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, както и нормативи за необходимата земя при застрояване с оглед поддържане на природното равновесие и допустимото натоварване на териториите. Освен това в чл. 11 от ЗУТ законодателят поставя изисквания с тази наредба да се осигури целесъобразно устройство на поземлените имоти чрез групирането им в територии и устройствени зони, които се определят с общ устройствен план и подробен устройствен план. Причините, които налагат приемането на наредбата произтичат от необходимостта за постигане на съответствие на нейните разпоредби с разпоредбите на ЗУТ в резултат от неговите изменения и допълнения след 2013 г.;

\* <https://www.strategy.bg/PublicConsultations/View.aspx?Id=6937>

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022 г.)**

**1. ПРИЧИНИ, КОИТО НАЛАГАТ ПРИЕМАНЕТО НА НОРМАТИВНИЯ АКТ**

- ✓ Причините, които налагат приемането на наредбата произтичат от необходимостта за постигане на съответствие на нейните разпоредби с разпоредбите на ЗУТ в резултат от неговите изменения и допълнения след 2013 г.
- ✓ Наредбата се нуждае от актуализация и за да се осигури нейната съгласуваност с останалата действаща нормативна уредба от закони и подзаконови нормативни актове, приети или изменени след 2013 г.
- ✓ В проекта на нормативен акт са залегнали и предложения за изменения и допълнения на действащи разпоредби, породили проблеми при прилагане, поради непрецизност или непълнота, или пораждащи излишна административна и финансова тежест;
- ✓ Новите урбанистични и архитектурни решения, съвременните строителни технологии също представляват фактор, който налага да се направят изменения и допълнения на Наредбата.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022 г.)**

**2. ЦЕЛИ, КОИТО СЕ ПОСТАВЯТ С ПРИЕМАНЕТО НА НОРМАТИВНИЯ АКТ**

- ✓ Основните цели на проекта на наредбата са постигане на съответствие на нейните разпоредби с разпоредбите на ЗУТ и другите нормативни актове, свързани с инвестиционния процес, в резултат на настъпили в тях промени, преодоляване на констатирани в практиката проблеми при прилагане на отделни разпоредби, поради непрецизност или непълнота, или пораждащи излишна административна и финансова тежест, съобразяване на някои нормативни изисквания за проектиране и изпълнение с новите урбанистични, архитектурни и инженерно-технически решения, съвременните строителни технологии и строителни продукти.

**3. ФИНАНСОВИ И ДРУГИ СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА  
ПРИЛАГАНЕТО НА НОРМАТИВНИЯ АКТ**

- ✓ За приемането на Наредбата за изменение и допълнение на Наредба № 7 от 2003 г. за ПНУОВТУЗ не са необходими финансови и други средства. Издаването на наредбата не предполага въздействие върху държавния бюджет.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022 г.)**

### **4. ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ПРИЛАГАНЕТО НА НОРМАТИВНИЯ АКТ\***

- ✓ С приемането на проекта на НИД на Наредба No 7 от 2003 г. се очакват следните резултати: наредбата да определя ясни правила, не позволяващи противоречиво прилагане, при съобразяване с нормативните изисквания, определени с нормативни актове от по-висока степен, както и с другите нормативни актове, определящи изисквания за устройствено планиране, инвестиционни проектиране и строителство. В резултат на промените ще се намалят предпоставките за корупция, ще се намали административната и финансовата тежест и ще се създадат условия за повишаване на качеството на строителството.

### **5. АНАЛИЗ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ С ПРАВОТО НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ\***

С проекта на НИД на Наредба № 7 от 2003 г. не въвежда изисквания на европейски директиви.  
*Предложеният проект на нормативен акт беше публикуван два пъти на интернет страницата на МРРБ и на Портала за обществени консултации, съгласно разпоредбата на чл. 26 от Закона за нормативните актове. Срокът за обществено обсъждане на проекта на наредба след неговото публикуване е 30 дни*

\* <https://www.strategy.bg/PublicConsultations/View.aspx?Id=6937>

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията,  
Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022 г.)**

### **2.2.1. Промени в част първа Общите правила за устройство на територията.**

Глава първа.

#### **ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

- Чл. 1. (1)** (Предишен текст на чл. 1 - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 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.
- (2)** (Нова - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Наредбата се прилага едновременно с нормативните актове за изпълнение на изискванията по чл. 169, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), вкл. с други специфични изисквания към сгради, определени в нормативен акт.
- Чл. 2. (1)** (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Устройството на територията се осъществява съобразно ~~устройствените схеми~~, общите и подробните устройствени планове.
- Чл. 3.** (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Към общите и подробните устройствени планове може да се създават специфични правила и нормативи при условията и по реда на чл. 13 ЗУТ, с които се допускат отклонения от правилата и нормативите по тази наредба.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията,  
Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.1. Промени в част първа Общите правила за устройство на територията.**

Глава втора.

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

**Чл. 4. (1)** (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Предназначението на териториите и на поземлените имоти се определя с одобрените устройствени ~~ехеми-и~~ планове.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) За територии и поземлени имоти без ~~одобрени устройствени ехеми-и планове~~ действащи устройствени планове като тяхно налично предназначение се счита фактическото им ползване, доколкото то не противоречи на забрани, установени със закон или друг нормативен акт.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) С общите устройствени планове на общини или части от тях се определят територии с основно и преобладаващо предназначение съгласно чл. 7 ЗУТ.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) 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 одобрен устройствен план.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Със заданието за проектиране на общ устройствен план на община или на част от нея може да се изиска определяне предназначението на териториите съгласно ал. 6.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията,  
Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.1. Промени в част първа Общите правила за устройство на територията.**

Глава втора.

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

**Чл. 4. (6) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** Предназначението на териториите и поземлените имоти по ал. 3 може да бъде:

- |                                             |                                                |                                                            |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1. за жилищни функции;                      | 7. за рекреационни дейности -                  | 12. за природозащита;                                      |
| 2. за производствено-<br>складови дейности; | курортно-туристическо и вилно<br>строителство; | 13. за нарушени територии за<br>възстановяване;            |
| 3. за паркове и градини;                    | 8. за техническата инфраструктура;             | 14. за комунално обслужване;                               |
| 4. за спорт и забавления;                   | 9. за обработваеми и                           | 15. за специално предназначение;                           |
| 5. за обществено обслужване;                | необработваеми земеделски земи;                | 16. за смесено предназначение;                             |
| 6. за културно наследство;                  | 10. за гори;                                   | 17. за друго предназначение, определено<br>със самия план. |
|                                             | 11. за водни обекти;                           |                                                            |

**(7) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** С подробните устройствени планове се определя конкретното предназначение за всеки отделен поземлен имот съгласно чл. 8 ЗУТ



Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията,  
Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.1. Промени в част първа Общите правила за устройство на територията.**

Глава втора.

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

**Чл. 5. (1) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** Режимът на устройство на териториите и на поземлените имоти е съвкупност от дейности и показатели по тяхното използване, опазване, застрояване, в т.ч. рекултивиране и благоустрояване, съобразно правилата и нормативите, определени с тази наредба.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) За територии с определено основно предназначение по чл. 4, ал. 3 с общите устройствени планове на общини и части от тях се определя общ режим на устройство на всяка от териториите със съответните правила и нормативи.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) За поземлени имоти с определено конкретно предназначение по чл. 4, ал. 7 **чл. 8 от ЗУТ** с подробен устройствен план се определя конкретен режим на устройство за всеки имот, който се изразява с нормативи, означавани на плана.

(4) (Нова - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Когато със заданието за проектиране на общ устройствен план на община или на част от нея се изисква определяне предназначението на териториите и по чл. 4, ал. 6, се определя и техният режим на устройство.



Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията,  
Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.1. Промени в част първа Общите правила за устройство на територията.**

Глава втора.

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

**Чл. 5. (5) (Нова - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** За територии с определено общо предназначение по чл. 4, ал. 6 с общите устройствени планове на градовете и землищата им (или на части от тях) и на селищните образувания с национално значение се определя общ режим на устройство на всяка от териториите със съответните правила и нормативи.

**(6) (Нова - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** В случаите, когато с общите устройствени планове на градовете и землищата им (или на части от тях) и на селищните образувания с национално значение се запазват съществуващи функции или се предвиждат обекти на публичната общинска и държавна собственост, могат да се определят поземлени имоти със собствен устройствен режим.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.1. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.1. Промени в част първа Общите правила за устройство на територията.**

Глава втора.

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

**Чл. 6. (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** (1) С общ устройствен план на град или селищно образувание с национално значение за територии, за които се определя общ (преобладаващ) режим на устройство на обединените в тях поземлени имоти, могат да се определят типове устройствени зони и техните разновидности съгласно наредбата, които конкретизират този режим.

(2) Типовете устройствени зони по ал. 1 са следните:

1. жилищни, означени като (Ж);
2. производствени и складови, означени като (П);
3. рекреационни, означени като (О);
4. смесени, означени като (С).

(3) Разновидностите на устройствените зони по ал. 1 са определени с тази наредба.

(4) Когато обединени в територии поземлени имоти или отделни самостоятелни поземлени имоти не могат да се отнесат към определените по ал. 1 типове устройствени зони и техните разновидности, с устройствения план за тях може да се определя собствен режим на устройство съобразно предназначението по чл. 4, ал. 6.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията,  
Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.1. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.1. Промени в част първа Общите правила за устройство на територията.**

Глава трета.

**ПОКАЗАТЕЛИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ**

**Чл. 10.** (1) Показател за интензивност на застрояване (К инт.) на урегулиран поземлен имот е отношението на разгънатата застроена площ (сбор от застроената площ на всички етажи на основното и допълващото застрояване на и над терена) спрямо площта на имота, изразено в абсолютно число.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) В разгънатата застроена площ по ал. 1 се включват и целите площи на балкони, лоджии и тераси в надземните етажи, измерени по външните им очертания, както и застроените площи в подпокривните пространства на сградите, ~~когато не са тавански складови помещения.~~

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.1. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство  
в отделните видове територии**

**Глава четвърта.**

**УСТРОЙСТВО НА ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ**

**Чл. 17.** (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) В жилищните територии и устройствени зони отделни поземлени имоти се урегулират с устройствен план за сгради, площи, мрежи и съоръжения за нежилищни нужди, както следва:

1. сгради за обществено обслужване в областта на:

- а) образованието и науката;
- б) здравеопазването и ветеринарната медицина;
- в) административното обслужване;
- г) социалните услуги;
- д) културата и изкуствата;
- е) вероизповеданията;

ж) търговията, общественото хранене, услугите и хазарта;

з) спорта;

- 2. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;
- 3. озеленени площи за обществено ползване;
- 4. надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили;
- 5. хотелски сгради и сгради за настаняване;
- 6. сгради за безвредни производствени дейности;
- 7. бензиностанции, газостанции и автосервизи.

**Чл. 18.** (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) В урегулираните имоти за жилищни нужди освен жилищните сгради (основното застрояване) са допустими и постройки на допълващото застрояване при спазване на правилата и нормативите по ~~раздел седми~~ **глава трета, раздел VII** от ЗУТ.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията,  
Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство  
в отделните видове територии**

**Глава четвърта.**

**УСТРОЙСТВО НА ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ**

**Чл. 21.** (1) В съществуващи жилищни комплекси чрез реструктуриране могат да се образуват и урегулират поземлени имоти за:

1. съществуващи жилищни блокове;
2. нови жилищни сгради;
3. обекти по чл. 17, ал. 1 и 2.

(2) При определяне на прилежащите терени към съществуващите жилищни блокове (нето жилищните терени) и уреждането им като поземлени имоти към жилищните блокове се спазват нормативите по чл. 20 и се ползва начинът съгласно приложение № 1.

(3) Урежулираните имоти за ново жилищно строителство по ал. 1, т. 2 се застрояват съгласно нормативите по чл. 19, ал. 1.

(4) Обществените озеленени площи по чл. 17, ал. 1, ~~т. 4~~ **т. 3** трябва да заемат най-малко 15 на сто от общата територия на жилищния комплекс.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията,  
Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство  
в отделните видове територии**

Глава пета.

**УСТРОЙСТВО НА ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ**

**Чл. 24. (1)** (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Територии и устройствени зони от разновидност „чисто производствена зона“ (Пч) се застрояват само с производствени и складови сгради и съоръжения и сгради за обществено обслужване.

(2) Сградите за обществено обслужване по ал. 1 са лечебните заведения за извънболнична помощ, магазини и заведения за обществено хранене, административни сгради и научни звена към предприятията, гаражи и паркинги, както и жилища за охраната.

**Чл. 25. (2)** (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) В територии и устройствени зони от разновидност „предимно производствена зона“ се допуска изграждане на жилищни сгради и общежития, магазини и заведения за обществено хранене, хотели, лечебни заведения за извънболнична помощ, професионални гимназии, професионални бази и сгради на научни звена към предприятията.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията,  
Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство  
в отделните видове територии**

Глава пета.

**УСТРОЙСТВО НА ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ**

**Чл. 26.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Територии от разно-видност "високотехнологична производствена зона" (технологични паркове и др.п.) (Пс) са самостоятелни, обособени в граници територии, предназначени за едно или няколко предприятия, свързани в технологичен комплекс, и необходимите обслужващи, административни, научни, **учебни образователни**, рекреационни и други обекти. В тях не се допускат **производства производствени дейности** с вредни отделения и влияния върху околната среда.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) В територии и устройствени зони от разновидност „високотехнологична производствена зона“ се изграждат предприятия с високотехнологични производства, лаборатории, комплекси и сгради за образователна и научно-експериментална иновационна дейност, административни сгради, сгради за обществено обслужване, офиси, изложбени зали, жилищни сгради и общежития за изследователи, преподаватели и работещи в предприятията, магазини и заведения за обществено хранене и битово обслужване, хотели, лечебни заведения за извънболнична помощ, спортни и атракционни обекти, озеленени площи.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство в отделните видове територии**

Глава шеста.

#### **УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ**

**Чл. 27.** (1) Териториите за рекреационни дейности се обособяват като устройствени зони в границите на населените места и селищните образувания или извън тях и се определят съгласно следните разновидности:

1. курорт, означен като Ок;
2. ваканционно селище, означено като Ос;
3. вилна зона, означена като Ов;
4. (изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) други рекреации (голф селища, аквапаркове, ~~дисниленд~~ **увеселителни паркове** и други) означени като Од.

(2) (изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Териториите за рекреационни дейности се определят и планират с ~~устройствени схеми~~, общи и подробни устройствени планове, като се съобразява капацитетът на основния рекреационен ресурс, за което се спазват следните показатели:

1. за морски плаж - 8 кв.м на човек, а за плажове над 100 000 кв.м - 12 кв.м на човек;
2. за естествени водни площи - 8 кв.м на човек;
3. за изкуствени водни площи (басейни) - 1,5 кв.м на човек;
4. за ски-писти - 200 кв.м на човек.



Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство в отделните видове територии**

Глава шеста.

#### **УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ**

**Чл. 28. (1)** (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г., изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) В границите на курортите, курортните територии в населени места, курортните комплекси и ваканционните селища с изключение на морските плажове се отреждат терени и се уреждат имоти, в които могат да се изграждат:

1. курортни обекти с места за настаняване - хотели, мотели, апартаментни туристически комплекси, вилни селища, туристически селища, семейни хотели, хостели, пансиони, почивни станции, къщи за гости, вили, къмпинги, бунгала и др. п. съгласно Закона за туризма;
2. жилищни сгради;
3. сгради за обществено обслужване: лечебни заведения, обекти за обществено обслужване в областта на търговията, общественото хранене, услугите и хазарта;
4. спортни и рекреационни обекти и съоръжения: спортни терени, игрища, плувни басейни, пързалки, спортни зали, зали за забавни игри, клубове/ателиета по интереси, зали за музика, видеозали, изложбени зали и др. п.;

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство в отделните видове територии**

Глава шеста.

#### **УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ**

**Чл. 28. (1)** (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г., изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) В границите на курортите, курортните територии в населени места, курортните комплекси и ваканционните селища с изключение на морските плажове се отреждат терени и се урегулират имоти, в които могат да се изграждат:

5. паркове и други озеленени площи за обществено ползване;

6. обекти за обществено обслужване в областта на транспорта и комуникациите: гаражи и паркинги, автогари, пешеходни алеи и площи, велосипедни алеи, скиорски пътеки и плацове, станции на въжени линии, яхтени пристанища и др. п.;

7. обекти и съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване: складове, ремонтни бази, автобази, бензиностанции и газостанции, отоплителни централи, мрежи на техническата инфраструктура, електроподстанции, трансформаторни постове, помпени станции, пречиствателни станции и др. п.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство в отделните видове територии**

**Глава шеста.**

**УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ**

**Чл. 29.** (1) (Предишен текст на чл. 29, доп. - ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) Урегулираните поземлени имоти във вилните зони се застрояват при спазване на следните нормативи:

1. (изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г.) плътност на застрояване (П застр.) - до 40 на сто;
2. (изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г.) интензивност на застрояване (К инт.) - до 0,8;
3. (изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г., доп. - ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) минимална озеленена площ (П озел.) - 50 на сто, като половината от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
4. височина на вилната сграда - 7,0 м, а до билото на покрива - 10 м.

(2) (Нова - ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) В отделни урегулирани позем-лени имоти във вилните зони, при спазване на нормативите по ал. 1, освен вилни сгради може да се разполагат и:

1. магазини и заведения за хранене;
2. (изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) сгради за социални, **здравни лечебни**, културни, спортни и други обслужващи дейности;
3. (изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) **мажки** хотели с до 40 легла;
4. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;
5. бензиностанции и газостанции.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство в отделните видове територии**

Глава седма.

#### **УСТРОЙСТВО НА ОЗЕЛЕНЕНИ ТЕРИТОРИИ**

**Чл. 32.** (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г., изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) С подробните устройствени планове за паркове и градини в озеленените площи - публична собственост, и в поземлените имоти - частна собственост, без промяна на предназначението им, може да се предвижда застрояване при спазване на изискванията на чл. 62, ал. 7 от ЗУТ.

Глава девета.

#### ~~УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ С КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКО НАСЛЕДСТВО~~

#### **УСТРОЙСТВО НА ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ ЗА ОПАЗВАНЕ НА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО**

**Чл. 34.** (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) (1) Защитени територии за опазване на културното наследство са териториите в обхвата на границите на единичните или груповите недвижими културни ценности и на техните граници и охранителни зони, определени по реда на Закона за културното наследство.

(2) Защитени територии за опазване на културното наследство са и археологическите обекти, намиращи се в земните пластове, на тяхната повърхност, на сушата или под вода, като временните им граници и охранителни зони се определят с решението за теренно проучване.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство в отделните видове територии**

Глава девета.

~~УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ С КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКО НАСЛЕДСТВО~~

**УСТРОЙСТВО НА ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ ЗА ОПАЗВАНЕ НА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО**

**Чл. 34. (3)** Целите, задачите и начините за устройство на защитените територии за опазване на културното наследство се определят с общите и подробните устройствени планове, обвързано с режимите за опазване на недвижимите културни ценности.

(4) За защитените територии по ал. 1 и 2 се изработват специфични правила и нормативи към устройствените планове или към техните изменения в съответствие с режимите за опазване на недвижимите културни ценности при условията на чл. 13, ал. 6 от ЗУТ.

(5) За недвижимите културни ценности от световно значение и за включените в Индикативната листа на културното и природното наследство на Република България, за археологическите резервати и за единичните, и за груповите недвижими културни ценности от национално значение се изготвят планове за опазване и управление при условията и по реда на Закона за културното наследство.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство в отделните видове територии**

Глава девета.

~~УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ С КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКО НАСЛЕДСТВО~~

**УСТРОЙСТВО НА ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ ЗА ОПАЗВАНЕ НА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО**

**Чл. 35.** (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) (1) Археологическите недвижими културни ценности се устройват в съответствие с режимите за тяхното опазване, определени по реда на Закона за културното наследство.

(2) Археологическите недвижими културни ценности, за които не са определени режими за опазване по реда на Закона за културното наследство, се опазват и устройват съобразно следните предварителни режимни изисквания за териториите им, определени със специализирани проучвания:

1. за територии с режим "А" не са допустими благоустройствени, строителни, селскостопански, мелиоративни и други дейности, които биха нарушили целостта на почвения слой, с изключение на археологически проучвания и консервационно-реставрационни работи и използването на земята като пасище;
2. за територии с режим "Б" не са допустими изкопни работи, дълбочинна обработка на почвата, засаждане на дървета и култури с дълбока коренова система, с изключение на археологически проучвания и консервационно-реставрационни работи и плитка обработка на почвата (оран) до 0,25 м;

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство в отделните видове територии**

Глава девета.

~~УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ С КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКО НАСЛЕДСТВО~~

**УСТРОЙСТВО НА ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ ЗА ОПАЗВАНЕ НА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО**

**Чл. 35.** (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) (2) Археологическите недвижими културни ценности, за които не са определени режими за опазване по реда на Закона за културното наследство, се опазват и устройват съобразно следните предварителни режимни изисквания за териториите им, определени със специализирани проучвания:

3. за територии с режим "В" не са допустими изкопни работи, несвързани със селскостопанските работи, с изключение на археологически проучвания и консервационно-реставрационни работи и селскостопански дейности при условията на чл. 160, ал. 2 от Закона за културното наследство;

4. за територии с режим "Г" се разрешават всички дейности, като тези, свързани с изкопни работи, се съгласуват с органите, които следят за опазване на недвижимото културно наследство при условията и по реда на Закона за културното наследство.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство в отделните видове територии**

**Глава десета.**

#### **УСТРОЙСТВО НА СМЕСЕНИ ЦЕНТРАЛНИ ТЕРИТОРИИ**

**Чл. 36. (2) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** В териториите от разновидност "смесена централна зона" могат да се изграждат:

1. сгради за административно обслужване;
2. общественообслужващи сгради за социални, научни, образователни, културни, религиозни и други дейности;
3. сгради за обществено обслужване в областта на търговията, общественото хранене, услугите и хазарта;
4. жилищни сгради, в т.ч. със смесено предназначение;
5. хотели и заведения за хранене и развлечения;
6. сгради за безвредни производствени и складови дейности;
7. бензиностанции, газостанции и надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили;
8. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.



Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство в отделните видове територии**

Глава единадесета.

**УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ**

**Чл. 39.** (1) Обектите за обществено обслужване осигуряват следните видове дейности:

1. образование;
2. (изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) здравеопазване и социални **фрижи** услуги;
3. (изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) култура и изкуства;
4. (изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) **религия** религиозни дейности;
5. административни услуги;
6. търговия, обществено хранене и битови услуги;
7. други общественообслужващи дейности.

(2) С устройствените планове обектите за обществено обслужване се предвиждат във:

1. жилищните, производствените, курортните, вилните и смесените територии като отделни обекти в урегулирани имоти с обслужващо значение за съответната територия;
2. (изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) самостоятелни територии за научни, **учебни образователни**, **здравни лечебни**, търговски и други комплекси с обслужващо значение за целия град.

(3) Местоположението на общественообслужващите обекти се определя с устройствените планове.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство в отделните видове територии**

Глава единадесета.

#### **УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ**

**Чл. 44. (1) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** Необходимата площ на терен за заведение за социални

услуги се определя със следните нормативи:

1. за деца в риск - по 40 - 60 кв. м/дете;
2. за възрастни хора в надтрудоспособна възраст - по 40 - 60 кв. м/обитател;
3. за деца и пълнолетни лица с увреждания - по 70 - 90 кв. м/обитател;
4. за временно пребиваване на деца и пълнолетни лица с увреждания - по 30 - 40 кв.м/обитател;
5. за деца и юноши с физически увреждания - по 80 - 90 кв. м/обитател;
6. за деца и юноши с психично заболяване или забавено умствено развитие - по 40 - 60 кв. м/обитател;
7. за институции в системата на предучилищното и училищното образование и детски ясли - по 60 - 80 кв. м/обитател.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство в отделните видове територии**

Глава единадесета.

#### **УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ**

**Чл. 44. (2) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** На всеки 8 легла в заведението за ~~социални грижи~~ **социални услуги** се полага по едно място за паркиране на леки автомобили, а най-малко 30 на сто от броя на местата се предвиждат за ползване от хора с увреждания.

**(3) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** Нормативите за плътност и интензивност на застрояване в терена на заведение за ~~социални грижи~~ **социални услуги** са съответно П застр. - 30 на сто, и К инт. - 1,2, а необходимото озеленяване П озел. е 40 на сто.

Глава дванадесета.

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

**Чл. 45. (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) (1)** В землищата извън границите на населените места и селищните образувания устройството и евентуално застрояването на отделни поземлени имоти или групи от имоти се определя, ако е предвидено в общ устройствен план по чл. 105 ЗУТ, когато има такъв, и ако за тези имоти е одобрен подробен устройствен план по чл. 109, **чл. 110, ал. 1, т. 3 и 5** или чл.111 ЗУТ.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство в отделните видове територии**

Глава дванадесета.

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

**Чл. 45.(2) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** С общите устройствени планове по ал. 1 се определят:

1. територии за природозащита и защитени територии за опазване на културното наследство;
2. други територии с особена териториалноустройствена защита по чл. 10, ал. 2 и § 5, т. 4 ЗУТ;
3. територии с превантивна устройствена защита по чл. 10, ал. 3 и § 5, т. 5 ЗУТ;
4. земеделски територии, в т.ч. и такива, чието предназначение не може да се променя;

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство в отделните видове територии**

Глава дванадесета.

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

**Чл. 45.** (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) (1) В землищата извън границите на населените места и селищните образувания устройството и евентуално застрояването на отделни поземлени имоти или групи от имоти се определя, ако е предвидено в общ устройствен план по чл. 105 ЗУТ, когато има такъв, и ако за тези имоти е одобрен подробен устройствен план по чл. 109, чл. 110, ал. 1, т. 3 и 5 или чл.111 ЗУТ.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) С общите устройствени планове по ал. 1 се определят:

5. горски територии, в т.ч. и такива, чието предназначение не може да се променя;
6. територии, заети от вода и водни обекти;
7. нарушени територии за възстановяване;
8. територии и обекти на транспорта;
9. територии с устройствен режим за изграждане на предвидените в ал. 3 обекти и съоръжения с различно предназначение.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство в отделните видове територии**

Глава дванадесета.

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

**Чл. 45.** (3) При условията на ал. 1 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. (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) ~~обекти и съоръжения на техническата инфраструктура~~ обекти 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. (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) ~~историко-мемориални обекти.~~ мемориални места и обекти съгласно чл. 62, ал. 8 от ЗУТ
12. (нова - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) обекти за миннодобивни и съпътстващи добива дейности.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство в отделните видове територии**

Глава дванадесета.

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

**Чл. 46. (5) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** В защитените територии за опазване на културното наследство необходимите и допустимите устройствени дейности се осъществяват при условията и по реда на Закона за културното наследство.

(9) (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г., **изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** В територии в обхвата на енергийни **мрежи-и** обекти необходимите и допустимите устройствени дейности се съобразяват с изискванията на Закона за енергетиката (ЗЕ).

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.3. Промени в част трета. Устройство на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура**

Глава тринадесета.

#### **УСТРОЙСТВО НА УЛИЧНАТА МРЕЖА, ПЪТИЦАТА И ТРАНСПОРТНИТЕ СЪОРЪЖЕНИЯ**

**Чл. 50.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Местоположението, трасетата и устройството на пътищата и улиците се определят въз основа на устройствените ~~схеми~~ и планове и специализирани комуникационно-транспортни схеми, планове и проекти.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) При проектиране на пешеходните алеи и тротоари в населените места и селищните образувания се спазват правилата, нормативите и изискванията на ~~наредбата по чл. 107, т. 5 ЗУТ~~ **Наредба № РД-02-20-2 от 2017 г.** за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии и **Наредба № РД-02-20-2 от 2021 г.** за определяне на изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на достъпната среда в урбанизираната територия и на сградите и съоръженията, както и други нормативни актове във връзка с тази наредба, приети от съответния общински съвет.



Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.3. Промени в част трета. Устройство на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура**

Глава тринадесета.

#### **УСТРОЙСТВО НА УЛИЧНАТА МРЕЖА, ПЪТИЦАТА И ТРАНСПОРТНИТЕ СЪОРЪЖЕНИЯ**

**Чл. 51.** (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г. , **изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.**) В населените места и в курортните територии и комплекси се предвиждат алеи за велосипедно движение, оразмерени съгласно ~~Наредба № 2 от 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии~~ **Наредба № РД-02-20-2 от 2017 г.** за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии.

**Чл. 52.** (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г. **изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.**) Функционалните, техническите и транспортните параметри на различните класове улици се определят съгласно ~~Наредба № 2 от 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии.~~ **Наредба № РД-02-20-2 от 2017 г.** за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.3. Промени в част трета. Правила и нормативи за устройство в отделните видове територии**

Глава тринадесета.

#### **УСТРОЙСТВО НА УЛИЧНАТА МРЕЖА, ПЪТИЩАТА И ТРАНСПОРТНИТЕ СЪОРЪЖЕНИЯ**

**Чл. 59.** Необходимата площ за изграждане на канализационни обекти се определя, като се прилагат следните нормативи:

1. за пречиствателна станция за отпадъчни води необходимата площ се определя с проект, като в площадката се предвижда и ивица с широчина 15 м за залесителен пояс около станцията, мерено от външните страни или от петите на насипите;
2. (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) при помпена станция с ~~черпещ~~ черпателен резервоар максималната широчина на ивицата земя, окръжаваща станцията, сградите и съоръженията, е до 3 м;
3. (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) при ~~септична яма и попивен кладенец~~ водоплътна изгребна яма максималната широчина на ивицата земя, окръжаваща съоръжението, е до 2 м, мерено от контурите му.
4. (нова - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) при съоръженията за пречистване на образуваните в имотите отпадъчни води по смисъла на чл. 87, ал. 1 ЗУТ - съгласно техническите изисквания, определени в наредбата на министъра на регионалното развитие и благоустройството за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни водопроводни и канализационни инсталации.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.4. Промени в част четвърта. Правила и нормативи за застрояване в поземлените имоти**

**Глава седемнадесета.**

**УРЕГУЛИРАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ**

**Чл. 69.** (2) С урегулирането на всеки поземлен имот се определят и:

1. конкретното предназначение на имота, допустимите дейности и видът на допустимото застрояване в него;
2. начинът на застрояване - свободно, свързано или комплексно (групово);
3. (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) характерът на застрояване (в зависимост от височината **и етажността**);

**Глава деветнадесета.**

**НАЧИН НА ЗАСТРОЯВАНЕ**

**Чл. 71.** (4) (Нова - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Подземното строителство може да се разполага до границите на урегулирания имот при спазване на изискванията за минимално озеленяване, без да се счита за свързано застрояване.

(5) (Предишна ал. 4 - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) В квартали със свързано застрояване по всичките страни на квартала се оставят проходи на всяка от страните на квартала за достъп до вътрешното квартално пространство и за проветряване. Проходите са със светли размери: широчина най-малко 3,20 м и височина най-малко 2,30 м.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.4. Промени в част четвърта. Правила и нормативи за застрояване в поземлените имоти**

Глава двадесета.

#### **ХАРАКТЕР НА ЗАСТРОЯВАНЕТО. ВИСОЧИНА НА СГРАДИТЕ И ПОМЕЩЕНИЯТА**

**Чл. 72. (2)** (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) В подробните устройствени планове височината на сградата, определена съгласно чл. 74, се означава с инициала "h" и с арабско число в метри. Броят на жилищните етажи се означава с число пред инициала "Ж". Когато в жилищни сгради първият и следващите надземни етажи се предвиждат за магазини, гаражи или за други нежилищни нужди, същите се означават съответно с инициалите "М", "Г" или "М/Г" и с число пред инициалите, показващо броя на нежилищните етажи. Конкретното предназначение на обектите за нежилищни нужди се определя с инвестиционния проект и е в съответствие с класификатора за предназначение на сградите, на съоръженията на техническата инфраструктура със самостоятелни обекти и на самостоятелните обекти в тях към чл. 16, ал. 3 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.4. Промени в част четвърта. Правила и нормативи за застрояване в поземлените имоти**

Глава двадесета.

#### **ХАРАКТЕР НА ЗАСТРОЯВАНЕТО. ВИСОЧИНА НА СГРАДИТЕ И ПОМЕЩЕНИЯТА**

**Чл. 72. (3) (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г., изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)**

Светлата височина на жилищните помещения в нови жилищни сгради и сгради със смесено предназначение трябва да бъде най-малко 2,60 м. При преустройства и реконструкции на съществуващи сгради се допуска намаляване на минималната светла височина на жилищните помещения с до 10 на сто.

**(4) (Нова - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** Жилищните помещения във вилни сгради и в подпокривното пространство на жилищни сгради и сгради със смесено предназначение трябва да имат светла височина най-малко 2,30 м в 50 на сто от площта им.

**(5) (Предишна ал. 4, доп. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** Светлата височина на първия надземен етаж в нови жилищни сгради **и в сгради със смесено предназначение**, когато той е предназначен за магазини и заведения за хранене, трябва да бъде най-малко 3,20 м. При преустройства на съществуващи помещения за нежилищни нужди при условията на чл. 38, ал. 3, 4 и 5 ЗУТ височината на помещенията може да бъде и по-малка от 3,20 м.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.4. Промени в част четвърта. Правила и нормативи за застрояване в поземлените имоти**

Глава двадесет и първа.

#### **ЛИНИИ НА ЗАСТРОЯВАНЕ**

**Чл. 75.** (1) Застрояването в урегулираните имоти се извършва съобразно линиите на застрояване, определени с подробния устройствен план, съгласно изискванията на чл. 25 - 35 ЗУТ.

(2) С подробния устройствен план се определят линии на надземното застрояване и линии на подземното застрояване, които могат да бъдат:

1. (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) задължителни линии, ~~де~~ по които е задължително да се разположи застрояването;

**Чл. 76.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) В урегулиран имот с лице към две улици (ъглов урегулиран имот) вътрешните линии на застрояване се определят при спазване на нормативите за разстояния до странични граници на урегулиран поземлен имот спрямо всяка от улиците. При дълбочина на застрояването повече от ~~14 м~~ **16 м** разстоянията до страничните граници се увеличават с 30 на сто за дълбочината над ~~14 м~~ **16 м**, докато достигнат стойност с 2 м по-голяма от нормативната за разстояние до странична граница.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.4. Промени в част четвърта. Правила и нормативи за застрояване в поземлените имоти**

Глава двадесет и втора.

**РАЗПОЛАГАНЕ НА СГРАДИТЕ НА ОСНОВНОТО ЗАСТРОЯВАНЕ В УРЕГУЛИРАНИТЕ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ**

**Чл. 79.** (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Разстоянията между сградите на основното застрояване и регулационните граници на имоти и през улицата се определят, като се спазват нормативите по чл. 31 - 36 ЗУТ, **включително и когато имотите се застрояват комплексно по реда на чл. 80 и 81.**

**Чл. 80.** (Изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г. , изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) В един урегулиран поземлен имот могат да се застрояват две или повече сгради на основното застрояване при спазване на изискванията по чл. 79, като разстоянията между сградите се определят съгласно схематичните положения в приложение № 2, **~~а при допиране на сградите се съблюдава и изискването по чл. 31, ал. 5 ЗУТ~~ при спазване на нормативите по чл. 31 - 36 ЗУТ“.**

**Чл. 82.** (10) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) При свързано застрояване на сгради на основното застрояване се допуска преход **~~в етажността~~ във височината** на разстояние най-малко 3 м от регулационната линия.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.4. Промени в част четвърта. Правила и нормативи за застрояване в поземлените имоти**

Глава двадесет и четвърта.

**ИЗДАТИНИ НА СГРАДИТЕ**

**Чл. 86.** (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Части от сградите, които излизат пред линиите на застрояване и над равнината по чл. 74, ал. 2, са издатини (еркери, балкони, козирки, капандури, стрехи, корнизи и други архитектурни елементи).

**Чл. 87.** (1) Пред външната линия на застрояване, когато тя съвпада с уличната регулационна линия, се допускат:

1. входни стъпала, пиластри, рамки и други архитектурни елементи около отворите - до 0,15 м, както и цокли - до 0,05 м;

2. (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) ~~конструктивни елементи при надстрояване на сградата - до 0,25 м~~ конструктивни елементи при надстрояване на сградата - до 0,25 м при широчина на тротоарите от 1,50 м до 2 м и до 0,3 м при широчина на тротоарите, по-голяма от 2 м;

б) създава се т. 6:

3. шахти - по изключение, само когато не е възможен достъпът до съответните подземни помещения и при гарантирано обезопасяване въз основа на одобрен проект;

4. еркери - до 0,30 м при улици с широчина до 12 м, до 0,60 м при улици с широчина от 12 до 15 м и до 0,90 м при улици с широчина над 15 м;



Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ**

**(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.4. Промени в част четвърта. Правила и нормативи за застрояване в поземлените имоти**

Глава двадесет и четвърта.

**ИЗДАТИНИ НА СГРАДИТЕ**

**Чл. 87.** (1) Пред външната линия на застрояване, когато тя съвпада с уличната регулационна линия, се допускат:

б) създава се т. 6:

5. балкони - до 0,60 м при улици с широчина до 12 м, до 0,90 м при улици с широчина над 12 м и до 1,20 м при улици с широчина над 18 м.

6. (нова - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) слънчеви фотоволтаични и/или топлинни преобразуватели - до 0,4 м, при спазване изискванията на чл. 90.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Пред външната линия на застрояване, когато тя не съвпада с уличната регулационна линия, се допускат балкони и еркери ~~до 1,5 м~~, които не могат да излизат пред уличната регулационна линия на разстояния, по-големи от установените в ал. 1, т. 4 и 5.

~~(3) (Изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г., отм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Еркерите по ал. 1 и 2 не могат да заемат еднометровите ивици в краищата на фасадата, разположена на външната линия на застрояване.~~

~~(4) (отм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) При остъкляване на балкони се спазват изискванията за еркери на ал. 3.~~

(5) При широчина на тротоарите, по-малка или равна на 2,50 м, и налично улично озеленяване с дървесна растителност на тротоара еркерите към улицата не могат да излизат повече от 0,30 м пред уличната регулационна линия.

## Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

### Обучителен модул 2 „Устройство на територията“

## 2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)

### 2.2.4. Промени в част четвърта. Правила и нормативи за застрояване в поземлените имоти

#### Глава двадесет и четвърта. ИЗДАТИНИ НА СГРАДИТЕ

**Чл. 88.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г.) Пред вътрешните линии на застрояване - страничните и към дъното на урегулираните поземлени имоти, се допускат:

1. пиластри, рамки и други архитектурни елементи около отворите - до 0,15 м, както и цокли - до 0,05 м;
2. (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) входни стъпала до 1,2 м от сред-ното ниво на прилежащия терен със съответна площадка - ако отстоят от вътрешната регулационна линия ~~най-малко на 2 м~~ **най-малко на 1,5 м**, като стъпала и плочници с височина до ~~0,3 м~~ **0,6 м** могат да се разполагат до самата вътрешна регулационна линия;
3. конструктивни елементи при надстрояване на сградата - до 0,3 м.
4. (нова - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) елементи на тръбна и въздуховодна мрежа на отоплителни, охладителни и вентилационни системи - до 0,90 м само в случаите на преустройство на съществуващи сгради при доказана невъзможност за изпълнението им във физическия обем на сградите;
5. (нова - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) слънчеви фотоволтаични и/или топлинни преобразуватели - до 0,4 м.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

Обучителен модул 2 „Устройство на територията“

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.4. Промени в част четвърта. Правила и нормативи за застрояване в поземлените имоти**

Глава двадесет и четвърта.  
**ИЗДАТИНИ НА СГРАДИТЕ**

**Чл. 88. (3)** (Изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г., изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Пред вътрешните линии на застрояване, когато разстоянията до регулационните линии са по-големи от изискуемите, се допускат издатини, които могат да излизат пред вътрешните линии на застрояване, определени по чл. 31 ЗУТ на разстояния не по-големи от установените в ал. 2.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г., изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Пред вътрешните линии на застрояване, когато разстоянията между сградите в съседните имоти и до регулационните линии са ~~по-малки от изискуемите~~ намалени по реда на чл. 36 ЗУТ, се допускат само балкони до 0,6 м.

~~(5) (Изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г., отм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Еркери по ал. 2 и 3 и балконите по ал. 2, 3 и 4 не могат да заемат еднометровите ивици в краищата на съответните фасади към вътрешните регулационни линии.~~

~~(6) (отм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) При остъкляване на балкони се спазват изискванията за еркери на ал. 5.~~

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.4. Промени в част четвърта. Правила и нормативи за застрояване в поземлените имоти**

**Глава двадесет и четвърта.  
ИЗДАТИНИ НА СГРАДИТЕ**

**Чл. 88а.** (Нов - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Еркерите и балконите по чл. 87 и 88 не могат да заемат еднометровите ивици в контактната зона към калканната стена при свързано застрояване.

**Чл. 89.** (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Балконите, лоджиите, терасите и външните стълби трябва да имат парапети, които отговарят на следните изисквания:

1. да са с височина от вътрешната страна не по-малка от 1,05 м, а за етажите, разположени на височина над 20 м - не по-малка от 1,20 м;
2. да са устойчиви на натиск;
3. разстоянията между парапета и пода и ограждащите стени, както и между вертикалните елементи на парапета, не могат да бъдат по-големи от 0,09 м;
4. да нямат хоризонтални елементи, позволяващи катерене на деца;
5. височината на парапети за обезопасяване на външни открити стълбища за евакуация е съгласно изискванията на Наредба № Из-1971 от 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар (ДВ, бр. 96 от 2009 г.).

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.4. Промени в част четвърта. Правила и нормативи за застрояване в поземлените имоти**

Глава двадесет и четвърта.

**ИЗДАТИНИ НА СГРАДИТЕ**

**Чл. 92.** (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) (1) Над покривната равнина се допускат издатини, като капандури, корниз, перголи, слънчеви фотоволтаични и/или топлинни преобразуватели и други, ако остават зад равнината, разположена успоредно на разстояние 70 см от равнината, проведена съгласно изискването на чл. 74, ал. 2.

(2) При свързано застрояване издатините по ал. 1 се допускат на разстояние не по-малко от 1 м от страничната регулационна линия. Капандурите могат да заемат общо не повече от 2/3 от дължината на съответната ограждаща стена.

**Чл. 93.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Не се считат за издатини по смисъла на тази наредба и се поставят, без да се иска разрешение, леките слънцезащитни устройства на прозорците, балконите, лоджиите и терасите по фасади и покриви.

(2) Не се считат за издатини по смисъла на тази наредба и не се ограничават архитектурно-художествени елементи, разположени над покривната плоскост, като куполи, кули и др.п., когато заемат не повече от 20 на сто от застроената площ и не повече от 25 кв.м и когато са на разстояние не по-малко от 3,0 м от страничната граница на урегулирания поземлен имот.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.4. Промени в част четвърта. Правила и нормативи за застрояване в поземлените имоти**

Глава двадесет и шеста.

**ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ НА  
ЖИЛИЩНИ СГРАДИ И ЖИЛИЩА**

Раздел I.

Общи положения

**Чл. 95.** (1) Тези правила и нормативи се прилагат при проектиране на жилищни сгради и жилища, при пристрояване и надстрояване на жилищни сгради и при преустройства и разделяне на жилища.

(2) **(Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** Правилата и нормативите не се отнасят за **жилищни** сгради за временно обитаване - общежития, хотели, мотели, пансионати, почивни сгради, казарми и други сгради, които не са предназначени за постоянно обитаване.

**Чл. 97.** (1) Жилищната сграда съгласно § 5, т. 29 от допълнителните разпоредби на ЗУТ е сграда, предназначена за постоянно обитаване, в която най-малко 60 на сто от нейната разгъната застроена площ се заема от жилища.

(3) **(Нова - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** При определяне на предназначението на сградите ателиетата се считат за жилища.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.4. Промени в част четвърта. Правила и нормативи  
за застрояване в поземлените имоти**

**Раздел II.**

**Жилищни сгради**

**Чл. 99.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Стълбите и стълбищата в жилищните сгради се проектират съгласно изискванията за безопасно ползване и изискванията на ~~противопожарните строително-технически норми~~ **за осигуряване на безопасност при пожар.**

(2) (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Външни обезопасени стълби се допускат към еднофамилни жилищни сгради и вили, а към многофамилни жилищни сгради - като допълнително стълбище, при необходимост. Когато външните открити стълбища са и за евакуация, те се изпълняват при условията на чл. 51 от Наредба № Из-1971 от 29 октомври 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г.) Стълбищата в многофамилните жилищни сгради се проектират с пряко естествено осветление, като площта на отворите за естествено осветление трябва да е с големина най-малко 1/10 от площта на стълбището.

(4) В жилищни сгради до пет надземни етажа се допускат стълбища с пряко горно осветление, ако между стълбищните рамена е предвидено "стълбищно огледало" с площ 1/10 от площта на стълбищното помещение.



Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.4. Промени в част четвърта. Правила и нормативи за застрояване в поземлените имоти**

**Раздел II.**

**Жилищни сгради**

**Чл. 99. (5) (Нова - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** Когато вътрешните стълбища са евакуационни стълбища и обслужват повече от три надземни етажа, се проектират при условията на чл. 50 от Наредба № 13-1971 от 29 октомври 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар.

**Чл. 101. (1)** Отворите на вратите и прозорците на жилищната сграда трябва да осигуряват безпрепятствено осъществяване на функциите на сградата и на жилищата в нея и да отговарят на хигиенните изисквания и на изискванията за безопасност.

~~(2) (Отм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Долният ръб на прозорците в първия етаж на жилищна сграда, разположена на уличната регулационна линия или отдръпната до 3 м от нея, се проектира на разстояние най-малко 1,8 м над проектната кота на прилежащия терен към улицата.~~

~~(3) (Отм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Изискванията на ал. 2 не се отнасят за жилищни сгради в урегулирани поземлени имоти, които са на разстояние 3 или повече от 3 м от уличната регулационна линия, както и при реконструкция на съществуващи жилищни сгради.~~



Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.4. Промени в част четвърта. Правила и нормативи за застрояване в поземлените имоти**

~~Чл. 103. (Отм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) (1) Складови помещения могат да се проектират в подпокривното пространство и в подземните и полуподземните етажи, както и в жилищата.~~

~~(2) Складови помещения в първия надземен нежилищен етаж се допускат по изключение, когато теренните и геоложките особености не позволяват проектиране на подземни етажи.~~

**Чл. 107. (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) (1)** В жилищните сгради с 5 и повече етажа асансьорите са задължителни.

(2) В сгради до 5 етажа асансьорът може да бъде заменен с подемна платформа с вертикално движение, проектирана като затворена структура в съответствие с чл. 56 от Наредба № РД-02-20-2 от 2021 г. за определяне на изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на достъпната среда в урбанизираната територия и на сградите и съоръженията (ДВ, бр. 12 от 2021 г.).

(3) Изискванията при избора и проектирането на асансьорни уредби с пътнически и товаро-пътнически асансьори в жилищни и общественообслужващи сгради се определят с Наредба № 2 от 2009 г. за избор и проектиране на асансьорни уредби в жилищни и общественообслужващи сгради (ДВ, бр. 46 от 2009 г.).

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ  
(изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

**2.2.4. Промени в част четвърта. Правила и нормативи за застрояване в поземлените имоти**

**Раздел III.**

**Жилища**

**Чл. 112. (1)** (Предишен текст на чл. 112, доп. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) В жилищата задължително се предвиждат комини в дневните и в кухните **или комин в дневните с кухненски бокс.**

**(2)** (Нова - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) В кухните и в дневните с кухненски бокс коминът се проектира без смесване на потоците на изходящите газове от отопление и вентилация.

**Чл. 116. (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** При разполагане на помещения спрямо източника на въздушен и ударен шум, чийто източник е в сградата, да се спазват изискванията на чл. 21 от Наредба № 4 от 2006 г. за ограничаване на вредния шум чрез шумоизолиране на сградите при тяхното проектиране и за правилата и нормите при изпълнението на строежите по отношение на шума, излъчван по време на строителството (обн., ДВ, бр. 6 от 2007 г.; доп., бр. 77 от 2016 г.).

**Раздел IV.**

**Строителни елементи, конструкции и инсталации на жилищните сгради**

**(Отм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)**

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.2. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.5. Промени в Допълнителните и Преходни и Заключителни разпоредби на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за ПНУОВТУЗ**

#### **Допълнителни разпоредби**

§ 2а. (Нов - ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) По смисъла на тази наредба:

б. ~~(отм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) "Открити спортни съоръжения" по смисъла на чл. 32 са терени (площадки) и оборудване, използвани за масови физически упражнения и спорт на открито: футболни, волейболни, баскетболни, хандбални, бейзболни, ръग्би, минигольф и други игрища за колективни спортове, лекоатлетически писти, кортове за тенис и бадминтон, площадки и алеи за колоездене и конна езда, картинг-писти, гимнастически площадки, открити плувни басейни, открити пързалки за зимни кънки, площадки за скейтборд и ролери и други подобни, включващи и необходимите спомагателни постройки и съоръжения, свързани с тяхното функциониране (санитарни възли, съблекални, монтажни трибуни и др.).~~

#### **Преходни и Заключителни разпоредби**

§ 9. ~~(Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Отклонения от правилата и нормативите, определени с тази наредба за отделни урегулирани поземлени имоти и за строежи в тях, се допускат по изключение в случаите за съобразяване със заварени специфични дадености само с разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството по предложение на общинския съвет решение на общинския съвет, прието с мнозинство не по-малко от две трети от общия брой на съветниците, по предложение на кмета на общината.~~

## Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

### Обучителен модул 2 „Устройство на територията“

#### 2.1. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)

#### 2.2.5. Промени в Допълнителните и Преходни и Заключителни разпоредби на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за ПНУОВТУЗ

##### Преходни и Заключителни разпоредби

~~§ 10. Отклонения от правилата и нормативите, определени с тази наредба за отделни територии и/или устройствени зони, се допускат по изключение въз основа на мотивирано предложение на общинския съвет със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството, с която се разрешава и изменение на подробния устройствен план по смисъла и по реда на чл. 134, ал. 5 ЗУТ.~~

**§ 10. (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** Отклонения от правилата и нормативите, определени с тази наредба за отделни територии и/или устройствени зони, се допускат по изключение въз основа на мотивирано предложение на общинския съвет с разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството

**§ 11. (Изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)** За територията в обхвата на общия устройствен план на Столичната община правилата и нормативите на тази наредба се прилагат, доколкото не противоречат на ~~Правилника за приложение на Закона за одобрение и приложение на общия градоустройствен план на София (ДВ, бр.43 от 2002 г.)~~ Закона за устройството и застрояването на Столичната община.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.

*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

## **2.1. АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПНУОВТУЗ (изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.)**

### **2.2.5. Промени в Допълнителните и Преходни и Заключителни разпоредби на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за ПНУОВТУЗ**

#### **Преходни и Заключителни разпоредби**

**(ОБН. - ДВ, БР. 84 ОТ 2022 Г., В СИЛА ОТ 23.11.2022 Г.)**

§ 56. (1) Започнатите до влизането в сила на тази наредба производства по одобряване на устройствени планове и техни изменения се довършват по досегашния ред.

(2) Започнати по ал. 1 са производствата, за които до влизането в сила на тази наредба е издадено разрешение от компетентния орган за изработването на съответния проект.

§ 57. (1) Започналите производства по съгласуване и одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж се довършват по досегашния ред.

(2) За започнато производство по съгласуване и одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж се счита датата на подаване на писмено заявление за съгласуване и одобряване на инвестиционния проект от компетентния орган. За започнато производство се счита и наличието на съгласуван от компетентния орган идеен инвестиционен проект.

§ 58. Наредбата влиза в сила в едномесечен срок от обнародването и в „Държавен вестник“.

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията,  
Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
*Обучителен модул 2 „Устройство на територията“*

**ЗАКОНОВИ И ПОДЗАКОНОВИ НОРМАТИВНИ ДОКУМЕНТИ ЗА УСТРОЙСТВО НА  
ТЕРИТОРИЯТА**

1. Закон за устройство на територията (ЗУТ)
2. Закон за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР)
3. Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ)

Тема 2: „Актуални промени в Закона за устройство на територията, Закона за регионалното развитие и подзаконовата нормативна уредба“.  
Обучителен модул 2 „Устройство на територията“

**Актуални промени в ЗУТ и Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за ПНУОВТУЗ**

**Закон за устройство на територията ЗУТ**

2.1. Актуални промени в закона за устройство на територията (ЗУТ)	чл.124, чл.147. чл.148, ал.16 , чл.151, ал.1 нова т.18, чл.177 ал.1,чл.178 ал.3
-------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------

**Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за ПНУОВТУЗ**

2.2.1. Промени в част първа Общите правила за устройство на територията	чл.1, чл.2, ал.1, чл.3, чл.4, чл.5, чл.6, чл.10,ал. 2
2.2.2. Промени в част втора. Правила и нормативи за устройство в отделните видове територии	чл.17, чл.18, чл.21,ал.4, чл.24,ал.1 и 2, чл.25,ал.2, чл.26, чл.27, чл.28,ал.1 , чл.29,ал.2, чл.32, чл.34, чл.35, чл.36,ал.2, чл.39, чл.44, чл.45, чл.46
2.2.3. Промени в част трета.Устройство на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура	чл.50, чл.51, чл.52, чл.59
2.2.4. Промени в Част четвърта. Правила и нормативи за застрояване в поземлените имоти	чл.69,ал.2,т.3, чл.71, чл.72, чл.75,ал.2,т.1, чл.76,ал.1, чл.79, чл.80, чл.82,ал.10, чл.86, чл.87, чл.88, чл.88а, чл.89, чл.92, чл.93, чл.95,ал.2, чл. 97, чл.99, чл.101 ал. 2 и 3, чл.103, чл.107, чл.112, чл.116, чл.118-122
2.2.5. Промени в Допълнителните и Преходните и Заключителни разпоредби	<del>§ 2а т. 6 от ДР,</del> §9, §10, §11, §56, §57, §58. от ПЗР