



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

ТЕМА 6 (ЧАСТ 1):

„СЪГЛАСУВАНЕ И ОДОБРЯВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ И РАЗРЕШАВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО. РАЗРЕШЕНИЯ ЗА ПОСТАВЯНЕ НА ПРЕМЕСТВАЕМИ ОБЕКТИ”

СЪДЪРЖАНИЕ:

6.1. ИНВЕСТИЦИОННО ПРОУЧВАНЕ И ПРОЕКТИРАНЕ

- 6.1.1. Категоризация на строежите
- 6.1.2. Инвестиционно проучване
- 6.1.3. Инвестиционно проектиране
- 6.1.4. Виза за проектиране

ИЗТОЧНИЦИ:

1. Закон за устройство на територията;
2. Наредба № 4 от 21 май 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти;
3. Наредба № 1 от 30 юли 2003 г. за номенклатурата на видовете строежи;
4. Закона за кадастъра и имотния регистър.
5. Електронната страница на ВАС.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-C02, 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.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



6.1. ИНВЕСТИЦИОННО ПРОУЧАВАНЕ И ПРОЕКТИРАНЕ

Глава осма „Инвестиционно проектиране и разрешаване на строителството“ на ЗУТ, започва с Раздел I, „Инвестиционно проучване и проектиране“. В този раздел са вменени чл. 137 – 140 а, които касаят инвестиционното проектиране и анализ на устройственото планиране. Въпреки, че е сравнително малък раздел, тук са въведени две наредби: за номенклатурата на видовете строежи и за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти.

6.1.1. КАТЕГОРИЗАЦИЯ НА СТРОЕЖИТЕ

Разпоредбата на **чл. 137, ал. 1 на ЗУТ** определя 6 /шест/ категории строежи в зависимост от характеристиките, значимостта, сложността и рисковете при експлоатацията им.

На основание чл. 137, ал. 2 е издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството действащата **Наредба № 1 от 30 юли 2003 г. за номенклатурата на видовете строежи**, (Обн. ДВ. бр. 72 от 15 Август 2003г., изм. ДВ. бр. 23 от 22 Март 2011г., изм. и доп. ДВ. бр.98 от 11 Декември 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.56 от 11 Юли 2017г.).

Коментар: Най-съществено е изменението на Наредба № 1 от 2011 г., от което е изминало достатъчно време, за да се адаптират администрациите с прилагането ѝ. Приложенията са полезни! Важно е при инвестиционна инициатива възложителя да определи наименованието на строежа по наредбата, така ще е ясно още от самото начало каква процедура ще се следва и визата за проектиране ще е коректно издадена. Многократно са правени забележки от ДНСК относно имената на строежите. Важно е да си отговорим на въпроса: Какво ще въвеждаме в експлоатация? /ориентация към резултати/

Интересна е разпоредбата на ал. 3: **„Строежите се изпълняват в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план и съгласувани и одобрени инвестиционни проекти при условията и по реда на този закон.“** - няма общо с категоризацията на строежите, но е приложима във почти всяко адм. производство по ЗУТ.

Коментар: ал. 3 не е изменяна от създаването на ЗУТ! Тази разпоредба е приложима при съставяне на откази за издаване на виза за проектиране или други адм. услуги, при които възложителя има инвестиционни намерения, различни от предвиждането на подробния устройствен план, както и при строителство без одобрени инвестиционни проекти. Странно е мястото ѝ в чл. 137, но тук е, като да послужи на възложителите за предупреждение за характера на инвестиционния процес и режимите по ЗУТ. Представява връзката м/у строителството, инвестиционното проектиране и устройственото планиране.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-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.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



В съдебната практика се прилага като:

чл. 137, ал. 3, предл. 1 от ЗУТ: строежите се изпълняват в съответствие с ПУП;

чл. 137, ал. 3, предл. 2 от ЗУТ: строежите се изпълняват в съответствие с съгласувани и одобрени инвестиционни проекти;

чл. 137, ал. 3, предл. 3 от ЗУТ: „чл. 163, ал. 2, т. 1, вр. чл. 137, ал. 3, предл. 3 ЗУТ“

„(4) (Изм. - ДВ, бр. 37 от 2006 г., в сила от 01.07.2006 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Строеж, който по един критерий по ал. 1 попада в една категория, а по друг - в по-висока, се категоризира в по-високата категория.“

„Чл. 137. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) В зависимост от характеристиките, значимостта, сложността и рисковете при експлоатацията строежите се категоризират, както следва:

1. първа категория:

а) (доп. - ДВ, бр. 47 от 2012 г., изм. - ДВ, бр. 104 от 2020 г.) автомагистрали, скоростни пътища и пътища I и II клас от републиканската пътна мрежа, железопътни линии, летища за обществено ползване, метрополитени и съоръженията към тях;

б) (изм. - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) преносни проводни (мрежи) на техническата инфраструктура и съоръженията към тях в областта на водоснабдяването, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването и други дейности;

в) строежи, необходими за предпазване и защита на населението и възстановяване на районите от бедствия и аварии;

г) строежи, криещи опасност от взрив, от значително вредно въздействие върху околната среда или от разпространение на отровни или вредни вещества;

д) (изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., изм. - ДВ, бр. 55 от 2018 г.) хидротехнически съоръжения, криещи опасност от наводнения, в т.ч. големи язовири и язовири от първа степен на потенциална опасност и прилежащите им съоръжения и временно строителство;

е) строежи, при които не се допуска прекъсване на технологичния процес;

ж) съоръжения за геозащита и брегоукрепване по реките и морския бряг;

з) електрически централи и топлоцентрали с мощност над 100 мегавата;

и) производствени предприятия с капацитет над 500 работни места и съоръжения към тях;

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-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.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



к) (изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) производствени сгради, инсталации, съоръжения, прилежаща инфраструктура и други на металургичната и химическата промишленост;

л) други строежи с национално значение, определени с акт на Министерския съвет;

м) (нова - ДВ, бр. 65 от 2004 г., изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г., доп. - ДВ, бр. 54 от 2011 г.) недвижими културни ценности с категория "световно значение" и "национално значение", както и сгради в границите и охранителните зони на археологическите резервати извън урбанизираните територии;

н) (предишна б. "м" - ДВ, бр. 65 от 2004 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) реконструкция и основен ремонт на строежите от тази категория;

2. втора категория:

а) пътища III клас от републиканската пътна мрежа, първостепенна улична мрежа I и II клас и съоръженията към тях;

б) (изм. - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) разпределителни проводни, съоръжения и устройства към тях в областта на водоснабдяването, канализацията, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването и други дейности;

в) (отм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.)

г) (доп. - ДВ, бр. 41 от 2010 г.) съоръжения и инсталации за третиране на отпадъци и закриване на депа за отпадъци чрез повърхностно запечатване с горен изолиращ екран;

д) сгради и съоръжения за обществено обслужване с капацитет над 1000 места за посетители;

е) (доп. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) производствени сгради, инсталации, съоръжения, прилежаща инфраструктура и други с капацитет от 200 до 500 работни места и съоръженията към тях;

ж) електрически централи и топлоцентрали с мощност от 25 до 100 мегавата;

з) (нова - ДВ, бр. 65 от 2004 г., изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г., отм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.)

и) (предишна б. "з" - ДВ, бр. 65 от 2004 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) реконструкция и основен ремонт на строежите от тази категория;

к) (нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) сгради и съоръжения на мини, рудници и кариери, в т.ч. за ликвидацията им, както и строежи, свързани с отстраняване на екологични щети в района на въздействието им;

3. трета категория:

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-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.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



а) общински пътища, улици от първостепенната улична мрежа III и IV клас и съоръженията към тях;

б) (изм. - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) елементи на техническата инфраструктура, хидротехнически, хидромелиоративни и други мрежи, съоръжения и инсталации, попадащи в горните категории;

в) жилищни и смесени сгради с високо застрояване; сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ над 5000 кв.м или с капацитет от 200 до 1000 места за посетители;

г) (доп. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) производствени сгради, инсталации, съоръжения, прилежаща инфраструктура и други с капацитет от 100 до 200 работни места и съоръженията към тях;

д) (доп. - ДВ, бр. 29 от 2012 г., в сила от 10.04.2012 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) електрически централи и топлоцентрали с мощност до 25 мегавата с изключение на обекти за производство на енергия по чл. 147, ал. 1, т. 14;

е) паркове и градини с площ над 1 хектар;

ж) (изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) реконструкция и основен ремонт на строежите от тази категория;

з) (нова – ДВ, бр. 41 от 2007 г., доп. – ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., изм. – ДВ, бр. 21 от 2018 г., в сила от 09.03.2018 г.) приемно-предавателни станции и останалата физическа инфраструктура за разполагане на електронни съобщителни мрежи от магистрален тип на национално ниво или извън урбанизирани територии;

4. четвърта категория:

а) частни пътища, улици от второстепенната улична мрежа V и VI клас и съоръженията към тях;

б) жилищни и смесени сгради със средно застрояване; сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ от 1000 до 5000 кв.м или с капацитет от 100 до 200 места за посетители;

в) (доп. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) производствени сгради, инсталации, съоръжения, прилежаща инфраструктура и други с капацитет от 50 до 100 работни места и съоръженията към тях;

г) паркове, градини и озеленени площи до 1 хектар;

д) (изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) реконструкция и основен ремонт на строежите от тази категория и вътрешни преустройства на сградите от първа до четвърта категория, с които не се засяга конструкцията им;

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-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.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



е) (изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) недвижими културни ценности с категория "местно значение";

ж) (нова – ДВ, бр. 41 от 2007 г., изм. – ДВ, бр. 21 от 2018 г., в сила от 09.03.2018 г.) физическа инфраструктура за разполагане на електронни съобщителни мрежи и съоръжения, изградени в урбанизирани територии с високо и средно застрояване;

5. пета категория:

а) жилищни и смесени сгради с ниско застрояване, вилни сгради, сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ до 1000 кв.м или с капацитет до 100 места за посетители;

б) (доп. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) производствени сгради, инсталации, съоръжения, прилежаща инфраструктура и други с капацитет до 50 работни места и съоръженията към тях;

в) строежи от допълващото застрояване, извън тези по шеста категория;

г) реконструкции, преустройства, основни ремонти и смяна предназначението на строежите от тази категория;

д) (нова - ДВ, бр. 41 от 2007 г., изм. - ДВ, бр. 21 от 2018 г., в сила от 09.03.2018 г.) физическа инфраструктура за разполагане на електронни съобщителни мрежи и съоръжения, изградени в урбанизирани територии с ниско застрояване;

е) (нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) недвижими културни ценности с категория "ансамболово значение" и "за сведение";

ж) (нова - ДВ, бр. 13 от 2017 г.) рекултивация на стари, нерегламентирани общински депа за твърди битови и неопасни отпадъци с преустановена експлоатация и с доказано неналичие на сметищен газ и инфилтрат;

6. шеста категория - строежите по чл. 54, ал. 1 и 4 и чл. 147.

(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.) Номенклатурата на видовете строежи по отделните категории се определя с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(3) Строежите се изпълняват в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план и съгласувани и одобрени инвестиционни проекти при условията и по реда на този закон.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 37 от 2006 г., в сила от 01.07.2006 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Строеж, който по един критерий по ал. 1 попада в една категория, а по друг - в по-висока, се категоризира в по-високата категория.

(5) (Отм. - ДВ, бр. 37 от 2006 г., в сила от 01.07.2006 г.)“

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-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.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



6.1.2. ИНВЕСТИЦИОННО ПРОУЧВАНЕ

Чл. 138. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Възложителят може да възлага предварителни (прединвестиционни) и обемно-устройствени проучвания за определяне разположението на обекта, доказване на нормативната допустимост, целесъобразността на инвестиционната идея, както и за съставяне на задание за изработване на инвестиционен проект.

В Наредба № 4 от 21 май 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти (Наредба № 4) са разгледани горните документи, както следват:

- Предварителни (прединвестиционни) проучвания – в Глава втора, чл. 9 от Наредба № 4;
- Обемно-устройствени проучвания - в Глава трета, чл. 10-11 от Наредба № 4;
- Задание за изработване на инвестиционен проект – чл. 13 и чл. 14 от Наредба № 4 (*„Заданието за проектиране за първоначалната фаза служи за задание и на всяка следваща фаза заедно с проекта от предходната фаза.“*).

Документите по чл. 138 от ЗУТ не са обвързани с действия на общинската администрация! Изключение правят общинските обекти, когато Общината е възложител!

6.1.3. ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ

Чл. 139. (1) Инвестиционните проекти могат да се изработват в следните фази:

1. идеен проект;
2. технически проект;
3. работен проект (работни чертежи и детайли).

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012, бр. 101 от 2015 г.) Възложителят в зависимост от спецификата на обекта задължително възлага за изработване тези части на инвестиционния проект, въз основа на които може да се направи оценка за съответствие с изискванията на чл. 169, ал. 1 и 3 и да се изпълни строежът.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., бр. 101 от 2015 г., бр. 13 от 2017 г.) Всички документи – графични и текстови, по всички части на инвестиционния проект се подписват и подпечатват от проектанта на съответната част и се съгласуват с подпис от проектантите на останалите части и от възложителя. Не се съгласуват с подпис изчисленията, извършени от проектанта по съответната част.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-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.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



(4) (Доп. - ДВ, бр. 20 от 2003 г., отм., бр. 65 от 2003 г.).

(5) (Изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава наредба за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти.“

Действащата наредба по чл. 138, ал. 5 от ЗУТ е **Наредба № 4 от 21 май 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти**, в сила от 05.06.2001 г., Издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството (Обн. ДВ. бр. 51 от 5 Юни 2001 г., изм. ДВ. бр. 85 от 27 Октомври 2009 г., изм. ДВ. бр. 96 от 4 Декември 2009 г., изм. и доп. ДВ. бр. 93 от 11 Ноември 2014 г., изм. ДВ. бр. 102 от 12 Декември 2014 г., изм. ДВ. бр.13 от 17 Февруари 2015 г., изм. ДВ. бр. 44 от 2 Юни 2017 г.)

Линк за наредбата: <https://www.lex.bg/laws/ldoc/-549165055>

6.1.4. ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

„**Чл. 140.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 1 от 2019 г., в сила от 01.01.2019 г.) Възложителят или упълномощено от него лице може да подаде заявление за издаване на виза за проектиране.“

Възложител е собственикът на имота, лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот, и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон. Възложителят или упълномощено от него лице осигурява всичко необходимо за започване на строителството (чл. 161, ал. 1 от ЗУТ).

„(2) (Доп. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Визата за проектиране представлява копие (извадка) от действащ подробен устройствен план с обхват поземления имот и съседните му поземлени имоти, с означени налични сгради и постройки в него и в съседните имоти и с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояване и други изисквания, ако има такива, както и допустимите отклонения по чл. 36. Когато кадастралната карта е влязла в сила след влизането в сила на подробния устройствен план, визата се издава върху комбинирана скица от кадастралната карта и подробния устройствен план.“

„Комбинирана скица“ е скица, в която са отразени съвместените данни от два или повече източници: кадастрална карта, кадастрални планове, регулационни планове, устройствени планове, геодезически измервания, специализирани карти, зони на ограничения, както и карти и планове, одобрени по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд. (§1, т. 11 от Допълнителните разпоредби към Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР))

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-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.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

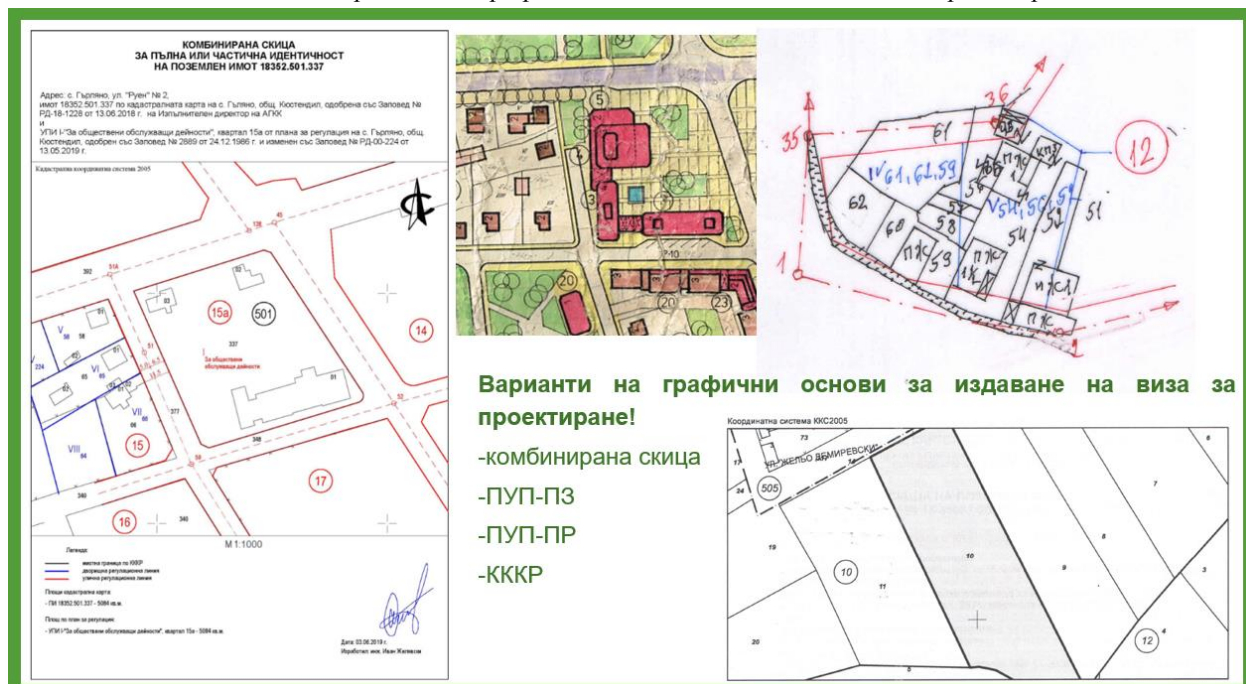
При липса на кадастрална карта визата за проектиране се изготвя в/у извадка от кадастрален регулационен и/или застрашителен план. При одобрен работен устройствен план е задължително да се посочи кота корниз и било.

Съгл. чл. 58 от ЗУТ: „В неурегулирани малки населени места и в части от тях застрояване се допуска въз основа на скица-копие от кадастрална карта (кадастрален план) или ситуационна скица, съставена от проектанта, които трябва да съдържат и данни за наличните сгради и съоръжения в съседните имоти, както и необходимите коти.

...“

Спорно е съставянето на комбинираната скица, практиката сочи, че не се изработват от геодезист с проектантска правоспособност, а от техници към общинската администрация.

Фиг. 6.1.1. Варианти на графични основи за издаване на виза за проектиране!



Видно от горната фигура е, че може да има различни основи за изготвяне на виза за проектиране, пропуснат е най-благодатния пример, а именно ПУП-ПРЗ, изготвен по реда на ЗУТ, когато КК е влязла в сила преди одобряването му, т.е. ПУП я съдържа и няма нужда от комбинирана скица.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2004 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г., изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 101 от 2015 г., изм. - ДВ, бр. 1 от 2019 г., в сила от 01.01.2019 г.) За строежите по чл. 12, ал. 3, чл. 41, ал. 2, чл. 50, 51, 58, 59, чл. 133, ал.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-Со2, 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.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



6 и чл. 134, ал. 6, 7 и 8, както и за обекти - недвижими културни ценности издаването на виза е задължително. Визата за проектиране се съобщава на заинтересуваните лица по чл. 131 с изключение на случаите, когато са представени декларации за съгласието им с нотариална заверка на подписите или заинтересувани лица са само лицата, по чиято инициатива се издава визата.

!визата за проектиране се съобщава, като подробен устройствен план!

Задължително издаване на виза за проектиране:

По чл. 12, ал. 3 от ЗУТ: за поземлените имоти в земеделски, горски и защитени територии (чл. 8, т. 2, 3 и 4), без промяна на предназначението им, 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.

По чл. 41, ал. 2: Когато допълващо застрояване не е предвидено с действащия подробен устройствен план, то се допуска от главния архитект на общината с виза за проучване и проектиране по чл. 140, ако постройките се застрояват свободно или допреди до сгради на основното застрояване в урегулирания поземлен имот или свързано с постройки на допълващо застрояване само между два урегулирани поземлени имота. Допуснатото застрояване се отразява служебно в действащия подробен устройствен план.

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

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) в застроени поземлени имоти:
 - а) едноетажна пристройка към законно изградена сграда със застроена площ до 40 кв. м; ако пристройката е двуетажна, тя може да бъде до 30 кв. м на всеки етаж;
 - б) (изм. - ДВ, бр. 41 от 2001 г.) преустройство на таванско помещение, вместо пристрояване по буква "а", като се изгради надзид до 1,5 м и се направят капандури, независимо от етажността на сградата;
 - в) (изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) ателие или обект с обслужващо предназначение при спазване на ограниченията по буква "а", за застроена площ и височина;
 - г) (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) постройки на допълващо застрояване при условията на чл. 46;
 - д) (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) гараж;
 - е) (доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм., бр. 61 от 2007 г.) ограда, съобразена с изискванията по чл. 48, ал. 2;
2. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) в незастроени поземлени имоти:

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-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.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



а) (доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) жилищна сграда със застроена площ до 60 кв. м на два етажа или жилищна сграда на един етаж до 80 кв. м;

б) (отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.);

в) строежи по т. 1, букви "в", "г", "д" и "е".

По **чл. 51:** (1) Временните строежи по чл. 50 се разрешават само еднократно в един поземлен имот въз основа на **виза за проектиране с указан начин на застрояване**, издадена от главния архитект на общината, и строителни книжа, издадени по общия ред. В случаите по чл. 50, т. 1 може да се допусне намаляване на нормативно установените разстояния до имотните граници със съгласието на заинтересуваните лица, изразено в заявление до кмета на общината с нотариално заверени подписи.

(2) При съсобственост на имота постройките по чл. 50 могат да се разрешават на всеки от съсобствениците при спазване на изискванията на чл. 183. Общата застроена площ на разрешените постройките по чл. 50 не може да превишава 30 на сто от площта на поземления имот.

(3) Незастроени поземлени имоти, попадащи в територии, за които с общи или с подробни устройствени планове е предвидено, но не е реализирано предназначението по чл. 61, ал. 2 или друго специфично предназначение по чл. 61, ал. 3, могат да се използват до реализиране на предвижданията на плана само за изграждане или поставяне на открити обекти за спортни дейности и площадки за игра по реда на чл. 55.

По **чл. 58:** В неурегулирани малки населени места и в части от тях застрояване се допуска въз основа на скица-копие от кадастрална карта (кадастрален план) или ситуационна скица, съставена от проектанта, които трябва да съдържат и данни за наличните сгради и съоръжения в съседните имоти, както и необходимите коти. Строителството се разрешава по установения ред при съобразяване с нормите на наредбата по чл. 13, ал. 1. Оградите се строят по съществуващи имотни граници, без да се дава строителна линия за тях.

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

(2) (Изм. - ДВ, бр. 41 от 2001 г.) Без промяна на предназначението на земята застрояване в поземлени имоти по ал. 1 се допуска при условията на чл. 12, ал. 3.

По **чл. 133, ал. 6:** План-извадка не се изработва за части от територията, за които изработваният проект за подробен устройствен план не променя предвижданията на

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-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.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



действащ подробен устройствен план. В тези случаи задължително се издава виза за проектиране.

По чл. 134, ал. 6, 7 и 8: „(6) (Предшна ал. 5, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато при прилагане на действащи подробни устройствени планове се променят само разположението и конфигурацията на предвидените сгради, в т.ч. при пристрояване и надстрояване на съществуващи сгради, без да се променят начинът и характерът на застрояването и правилата и нормативите за съответната устройствена зона, не е необходимо да се изменят тези планове. В тези случаи конкретното застрояване се определя с виза по чл. 140.

(7) (Нова – ДВ, бр. 101 от 2015 г.) По реда на ал. 6 може да се промени начинът на застрояване само между два урегулирани поземлени имота за ниско застрояване при спазване на останалите изисквания и при наличие на нотариално заверено писмено съгласие на собствениците на двата имота. В този случай не е необходимо визата за проектиране да се съобщава на заинтересуваните лица. Допуснатото застрояване се отразява служебно в действащия подробен устройствен план.

(8) (Нова – ДВ, бр. 1 от 2019 г., в сила от 1.01.2019 г.) Без да се изменя планът за застрояване и без да се променя установеното с плана за регулация предназначение, по реда на ал. 6 може да се допуска от високо в средно и/или ниско и от средно в ниско по характер застрояване. Издадените визи не променят предвижданията на действащия план за застрояване. Разрешените въз основа на тях строежи могат да се пристроят и/или надстроят до обема на предвижданията на действащия план за застрояване или се премахват по реда на чл. 53а.“

За обекти - недвижими културни ценности-трябва да бъде изготвена по ал. 4, за да се внесе за съгласуване. Съгласно чл. 83 от Закона за културното наследство (ЗКН) визата за проектиране в защитени територии за опазване на културното наследство се съгласува по реда на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗКН при следните случаи:

- в единични културни ценности и в техните граници за: консервация, реставрация, адаптация, експониране, реконструкция по автентични данни, пристрояване, надстрояване, конструктивно укрепване, делба, промяна на предназначението, ремонти и преустройства, цветови фасадни решения, художествено осветление, паркоустройство и благоустройство; за ново основно и допълващо застрояване, а при наличие на археологически недвижими културни ценности - и проектите по част конструкции, както и проектите на транспортната и техническата инфраструктура, включително и за сградните отклонения за присъединяване към мрежите и съоръженията;

-в охранителни зони на единични културни ценности и в границите на групови културни ценности, ако с режимите за опазване не е определено друго:

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-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.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



За ново основно и допълващо застрояване, реконструкция, надстрояване, пристрояване, ремонти и преустройства с промяна на външния вид на строежите, а при археологически недвижими културни ценности - и проектите по част "конструкции", както и проектите на транспортната и техническата инфраструктура, включително и за сградните отклонения за присъединяване към мрежите и съоръженията; за паркоустройство и благоустройство;

- в охранителни зони на групови културни ценности, ако с режимите за опазване не е определено друго за: ново основно застрояване, надстрояване и пристрояване, а при археологически недвижими културни ценности - и проектите по част "конструкции", както и проектите на транспортната и техническата инфраструктура, включително и за сградните отклонения за присъединяване към мрежите и съоръженията.

(4) (Нова - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г.) За строежи в границите на недвижими културни ценности и в охранителните зони на единични културни ценности, в случаите, когато няма одобрени специфични правила и нормативи, визата за проектиране се издава със задължителни линии на застрояване и максимално допустима кота корниз.

(5) (Предишна ал. 4 - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г.) В населени места и части от тях с действащ регулационен план, определени за ниско жилищно застрояване, инвестиционното проектиране може да започне въз основа на виза, в която се указват изискванията за застрояване съобразно действащите нормативи, ако не се променя характерът на застрояване и само при свободно и свързано застрояване между два имота. За разрешаване на строителството не се изисква одобряване на план за застрояване.

(6) (Предишна ал. 5 - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г.) За обекти на техническата инфраструктура не се издава виза за проектиране.

(7) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 33 от 2008 г., предишна ал. 6 - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 79 от 2015 г., в сила от 01.11.2015 г., изм. - ДВ, бр. 1 от 2019 г., в сила от 01.01.2019 г., изм. и доп. - **ДВ, бр. 16 от 2021 г.**) Визата за проектиране се издава от главния архитект на общината, съответно от областния управител, от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Визата за проектиране на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се издава от министъра на отбраната, от министъра на вътрешните работи, от председателя на Държавна агенция "Национална сигурност", от председателя на Държавна агенция "Разузнаване" или от **председателя на Държавна агенция „Технически операции“**, когато се отнася за обекти на съответното министерство или агенция. Визата за проектиране се издава в едномесечен срок от постъпване на заявлението по ал. 1.

Чл. 140а. (Нов - ДВ, бр. 1 от 2019 г., в сила от 01.01.2019 г.) (1) В заявлението по чл. 140, ал. 1 възложителят или упълномощеното от него лице може да поиска с визата за проектиране да му бъдат предоставени и изходните данни, необходими за проектирането и

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-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.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура от съответните експлоатационни дружества, като опише инвестиционното си намерение.

(2) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 62 от 2020 г.) В 7-дневен срок от получаването му компетентният орган по чл. 140, ал. 7 изпраща заявлението по ал. 1 на хартиен носител и по електронен път с приложено копие (извадка) от действащ подробен устройствен план до посочените в заявлението експлоатационни дружества за безвъзмездно предоставяне на исканите изходни данни, необходими за изработване на инвестиционния проект и на условията за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 62 от 2020 г.) В 14-дневен срок от получаване на заявлението експлоатационните дружества предоставят служебно и безвъзмездно на хартиен носител и по електронен път становища на компетентния орган по чл. 140, ал. 7, съдържащи исканите в заявлението по ал. 1 изходни данни, необходими за проектирането и условията за присъединяване.

(4) Изходните данни и условията за присъединяване съдържат техническите параметри и изискванията на съответното дружество към съоръженията в присъединявания обект, схема с посочване на начина и мястото на присъединяване, необходимите сервитутни зони на съоръженията за присъединяване, възможните срокове за присъединяване, както и други данни, определени в наредбите по чл. 84, ал. 3 от този закон и чл. 116, ал. 7, чл. 125, ал. 3 и чл. 196, ал. 1 от Закона за енергетиката.

(5) В тридневен срок от предоставянето на всички изходни данни по ал. 4 от експлоатационните дружества компетентният орган по чл. 140, ал. 7 уведомява заявителя по ал. 1, който в тридневен срок може да направи възражения.

(6) При липса на възражения в срока по ал. 5 компетентният орган по чл. 140, ал. 7 издава визата за проектиране. При наличие на възражения се повтаря процедурата по ал. 2 и 3, като заявителят не може да прави повторно възражение.

(7) (Изм. - ДВ, бр. 62 от 2020 г.) Визата за проектиране по ал. 6 съдържа данните по чл. 140 и към нея се прилагат и предоставените от експлоатационните дружества изходни данни и условия за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура.

(8) Визата за проектиране по ал. 6 е основание за сключване на договори с експлоатационните дружества за временно водоснабдяване на строителната площадка по време на изпълнение на строителството и/или за временно електроснабдяване на строителния обект - когато в имота не е осигурено хранване, и на договори за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура при посочените в нея условия, ако в едногодишен срок от влизането и в сила възложителят внесе за съгласуване и одобряване инвестиционния проект. Експлоатационните дружества не могат да поставят допълнителни условия, утежняващи възложителя. Когато в едногодишния срок от

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-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.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



влизането в сила на визата за проектиране възложителят не внесе за съгласуване и одобряване инвестиционния проект, той следва да поиска от експлоатационните дружества да му предоставят нови изходни данни и условия за присъединяване по реда, определен в наредбите по чл. 84, ал. 3 от този закон и чл. 116, ал. 7, чл. 125, ал. 3 и чл. 196, ал. 1 от Закона за енергетиката.

(9) Образецът на заявлението по ал. 1 се утвърждава от министъра на регионалното развитие и благоустройството след съгласуване с председателя на Комисията за енергийно и водно регулиране.

Заявлението може да изтеглите от тук: <https://www.mrrb.bg/bg/normativni-aktove/obrazec-na-zayavlenie-po-chl-140a-al-1-i-9-ot-zut/>

От Заявлението: „Моля с визата за проектиране да бъдат предоставени изходни данни по реда на чл. 140а от Закона за устройство на територията, необходими за проектирането и за присъединяване на обекта към следните мрежи на техническата инфраструктура:

- Водоснабдителна и канализационна мрежа** - съгласно Приложение № 1 към настоящото заявление.
- Електрическа мрежа** - съгласно Приложение № 2 към настоящото заявление.
- Газопреносна и газоразпределителна мрежа** - съгласно Приложение № 3 към настоящото заявление.
- Топлопреносна мрежа** - съгласно Приложение № 4 към настоящото заявление.“

С изменението на ЗУТ с ДВ, бр.16 от 2021 г. няма съществени промени по отношение на визата за проектиране, само в чл. 144 от ЗУТ се регламентира, че при искане за съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти е необходимо да се представи:

- виза за проектиране с изходни данни и условия за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура по чл. 140а или виза за проектиране по чл. 140, ал. 3;

- документ с предоставени изходни данни и условия за присъединяване от експлоатационните дружества към мрежите на техническата инфраструктура в случаите, когато не е поискано издаване на виза за проектиране по чл. 140а.

Върховен административен съд е изпълнил проект „Оценка на ефективността на съдебния контрол върху актове на администрацията. Мерки за преодоляване на нарушеното право на справедлив процес“, финансиран по Оперативна програма „Добро управление“ и с финансовата подкрепа на Европейския социален фонд. В резултат са изготвени анализи и

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-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.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



доклади по съдебна практика на няколко закона, включително ЗУТ и производствата по издаване на виза за проектиране:

4. В производството по оспорване на виза за проектиране по чл.140 ЗУТ, се наблюдава противоречиво произнасяне по въпроса за обжалваемостта на този вид актове, както и по отношение на кръга на заинтересованите страни с право на жалба. Има казуси, в които се отрича и правото на заявителя по ал.1 на чл.140 от ЗУТ да обжалва издадената виза, с мотив, че е с положителен за него ефект.

Така установените противоречия в съдебната практика са детайлно описани в съдебните актове по **ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

С обжалваното определение първоинстанционният съд е приел, че виза за проектиране на сграда със средно застрояване с преобладаваща жилищна функция в УПИ II-539, кв. 13, ж. к. Младост, издадена на 02.09.2014 г. от главния архитект на София, представява само извадка от действащия ПУП, няма характеристиките на виза по чл. 140, ал. 3 ЗУТ и не представлява индивидуален административен акт.

Определението е незаконосъобразно:

Визата за проектиране е индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21 от АПК във връзка с чл. 214 от ЗУТ. В случаите по чл. 140, ал. 3 ЗУТ, когато издаването на виза за проектиране е задължително, с нея се допуска строителство, различно от плана за застрояване, или неподвижно в плана, без да се изменя самия план - чл. 12, ал. 3, чл. 41, ал. 2, чл. 50, чл. 133, ал. 6 и чл. 134, ал. 6 ЗУТ. В случаите на чл. 58, 59 и чл. 140, ал. 4 ЗУТ визата за проектиране изцяло замества плана, тъй като такъв не е одобрен. Когато визата за проектиране допълва или изменя плана за застрояване, тя става част от него. Във всички случаи визата за проектиране определя параметрите на

Визата за проектиране, респ. отказът да бъде издадена такава, е индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21 от АПК във връзка с чл. 214 от ЗУТ. Това е така, защото визата определя параметрите на допустимото застрояване в даден поземлен имот - чл. 140, ал. 2 и 3 от ЗУТ, предпоставка е за одобряване на инвестиционен проект - чл. 144, ал. 1, т. 2 от ЗУТ и за учредяване на право на строеж - чл. 180 от ЗУТ. В определените от закона случаи визата за проектиране допълва или замества застроителния план. Поради това отказът за издаване на виза за проектиране подлежи на оспорване.

В резултат от направения анализ, е безспорно, че визата за проектиране по чл. 140, ал. 3 от ЗУТ е административен акт!

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-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.