



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ  
ЕВРОПЕЙСКИ  
СОЦИАЛЕН ФОНД



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

*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.*

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
*Обучителен модул 2 «Устройство на територията»*

## **Съдържание на темата:**

**6.2. СЪГЛАСУВАНЕ И ОДОБРЯВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ И РАЗРЕШАВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО. РАЗРЕШЕНИЯ ЗА ПОСТАВЯНЕ НА ПРЕМЕСТВАЕМИ ОБЕКТИ**

**6.2.1. СТРОИТЕЛНИ ДЕЙНОСТИ БЕЗ РАЗРЕШИТЕЛЕН РЕЖИМ**

**6.2.2. РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО**

**6.2.3. РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ**

**6.2.4. РАЗРЕШАВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО ПО ЧЛ. 147 ОТ ЗУТ**

**6.2.5. РАЗРЕШАВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО ПО „ОБЩ РЕЖИМ”**

**6.2.6. ДРУГИ РАЗРЕШИТЕЛНИ ПРОЦЕДУРИ**

**6.2.7. ПРОМЕНИ В ПРАВОМОЩИЯТА НА ДИРЕКЦИЯТА ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ (ДНСК)**

**6.2.8. ПРЕМЕСТВАЕМИ ОБЕКТИ И ЕЛЕМЕНТИ НА ГРАДСКОТО ОБЗАВЕЖДАНЕ**

## Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

### Четири режима за разрешаване или за извършване на строително-монтажни работи по ЗУТ.

1. Разрешаване на строителството по „общ режим“: издаване на разрешение за строеж въз основа одобрен ИП (чл. 148, ал. 4 от ЗУТ)

2. Разрешаване на строителството по чл. 147 от ЗУТ: издаване на разрешение за определени строежи, за които не се изисква одобряване на ИП

3. Режим по чл. 151 от ЗУТ- не се изисква издаване на РС за определени СМР и дейности

4. Режим по чл. 154 от ЗУТ- допускане и извършване на СМР в отклонение от одобрените ИП и при влязло в сила РС

НОВО!

Чл. 147а. (Нов - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) (1) Промяна на предназначението на сгради или на самостоятелни обекти в сгради без извършване на строителни и монтажни работи се извършва след издаване на **разрешение за промяна на предназначението** от главния архитект на общината, при условие че са спазени изискванията на чл. 38 или 39, не се нарушават правилата и нормативите за застрояване и са представени положителни становища от съответните компетентни органи относно спазване на изискванията, определени с нормативен акт за новото предназначение.

(2) Разрешението за промяна на предназначението се съобщава на заинтересуваните лица по чл. 38 или 39 и се публикува в Единния публичен регистър по устройство на територията по чл. 5а.

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

### **6.2.1. СТРОИТЕЛНИ ДЕЙНОСТИ БЕЗ РАЗРЕШИТЕЛЕН РЕЖИМ**

**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:**

1. текущ ремонт на сгради, постройки, съоръжения и инсталации;
2. текущ ремонт и поддържане на елементите на техническата инфраструктура по чл. 64, ал. 1, с който не се променят трасето и техническите характеристики;
3. (доп. - ДВ, бр. 16 от **2021** г.) оранжерии с площ до 200 кв. м, **леки постройки за отоплителни материали и инвентар, кладенци, чешми, водоплътни изгребни ями и временни тоалетни;**
4. подпорни стени с височина до 1,2 м над нивото на прилежащия в основата им терен, когато не са елемент на транспортни обекти;
5. изкопи и насипи с дълбочина или височина до 1 м и с площ до 30 кв. м;
6. остъкляване на балкони и лоджии;

**Тема 6 (част 2):** Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

7. надгробни паметници, надгробни плочи и кръстове с височина до 3 м;
8. теренна консервация на недвижими културни ценности;
9. консервация и реставрация на фасади и на художествени елементи и стенописи в интериор на архитектурно-строителни и художествени културни ценности и консервация на археологически недвижими културни ценности;
10. монтаж на сградни газови инсталации в жилищни и вилни сгради;
11. леки прозирни огради и плътни огради с височина на плътната част до 0,6 м в рамките на поземления имот;
12. градински и паркови елементи с височина до 2,5 м над прилежащия терен;
13. (нова - ДВ, бр. 25 от 2019 г.) изграждане на физическа инфраструктура в случаите по чл. 50, ал. 3, т. 3 от Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура за разполагане на кабелни електронни съобщителни мрежи в имоти - частна собственост, отредени за индивидуално ниско жилищно застрояване;

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

14. (нова - ДВ, бр. 25 от 2019 г.) изграждане на сградни водопроводни и канализационни инсталации и водопроводни и канализационни мрежи, когато се изграждат извън обхвата на инвестиционния проект за основното застрояване, разположени в регулационните граници на имоти - частна собственост, отредени за индивидуално ниско жилищно застрояване, до измервателните уреди на водопроводните отклонения за присъединяване към уличната водопроводна мрежа, съответно до ревизионната канализационна шахта за присъединяване към уличните канализационни мрежи;

15. (нова - ДВ, бр. 25 от 2019 г.) изграждане на електрически уредби и инсталации за ниско напрежение, когато се изграждат извън обхвата на инвестиционния проект за основното застрояване, разположени в регулационните граници на имоти - частна собственост, отредени за индивидуално ниско жилищно застрояване, до границата на собственост на електрическите съоръжения;

**Тема 6 (част 2):** Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти

**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

16. (нова - ДВ, бр. 62 от 2020 г.) поддръжка, дооборудване и/или подобряване на елементи на приемно-предавателни станции, както и тяхната подмяна или допълване чрез монтаж или демонтаж на елементи от радиопредавателната система, с елементи и оборудване на същата или друга електронна съобщителна мрежа от същия и/или друг вид технология в същия или друг честотен обхват, при спазване на здравните норми и изисквания, в случай че не се налага да бъдат изпълнени изкопни работи и/или строително-монтажни работи, променящи конструкцията, вида на конструктивните елементи и/или натоварвания на съответните съоръжения, с оглед спазването на изискванията за механично съпротивление и устойчивост;

***От ал. 4 до ал. 9 от чл. 151 са създадени ред и условия, при които се прилага тази разпоредба, като само чл. 9 има отношение към общинската администрация:***

***„(9) (Нова - ДВ, бр. 62 от 2020 г.) В 14-дневен срок след регистрацията по ал. 8 операторът на електронна съобщителна мрежа подава заявление за регистрация пред Комисията за регулиране на съобщенията и уведомява кмета на съответната община, като прилага документите по ал. 4, 5, 7 и 8.“***

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

**17. (нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г.)** парници с временна преносима конструкция, независимо от размера и формата, покрити с полиетилен, поливинил или друга подходяща материя, без съпътстващи производствени инсталации и без помощни (обслужващи) сгради и постройки;

*"Парник" е съоръжение за сезонно отглеждане на растителни видове, с временна преносима конструкция, покрита с полиетилен, поливинил или друга подходяща материя, без съпътстващи производствени инсталации за водоснабдяване, електроснабдяване, отопление, вентилация и други.*  
*(т. 84. (нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) от §5 на ДР ЗУТ)*



**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

**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.

*"Точка за безжичен достъп с малък обхват" е оборудване по смисъла на § 1, т. 70а от допълнителните разпоредби на Закона за електронните съобщения. (т. 86. (нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) от §5 на ДР ЗУТ*

*"Точка за безжичен достъп с малък обхват" е оборудване за мрежа за безжичен достъп с малка мощност, размери и обхват, което: използва радиочестотен спектър свободно, след регистрация или след издаване на разрешение, или комбинация от тях; може да бъде използвано като част от обществена електронна съобщителна мрежа; може да е оборудвано с една или повече дискретни антени и позволява безжичен достъп на ползватели до електронни съобщителни мрежи, независимо от основната мрежова топология (мобилна или фиксирана).*

**Тема 6 (част 2):** Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти  
*Обучителен модул 2 «Устройство на територията»*

## **6.2.2. РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО**

**Чл. 147а. (Нов - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) (1)** Промяна на предназначението на сгради или на самостоятелни обекти в сгради без извършване на строителни и монтажни работи се извършва след издаване на **разрешение за промяна на предназначението** от главния архитект на общината, при условие че са спазени изискванията на чл. 38 или 39, не се нарушават правилата и нормативите за застрояване и са представени положителни становища от съответните компетентни органи относно спазване на изискванията, определени с нормативен акт за новото предназначение.

**(2)** Разрешението за промяна на предназначението се съобщава на заинтересуваните лица по чл. 38 или 39 и се публикува в Единния публичен регистър по устройство на територията по чл. 5а.

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

След установяване на съответствие на искането с условията по чл. 147а, ал. 1 от ЗУТ, главният архитект на общината издава Разрешение за промяна на предназначението, което съобщава на заинтересуваните лица по чл. 38 или 39, т.е. на лицата по чл. 38, ал. 3 и 4 и чл. 39, ал. 2 от ЗУТ, както и разрешението за строеж.

Този акт може да се обжалва по реда на чл. 215 от ЗУТ пред съответния административен съд по местонахождението на недвижимия имот.

Предвид, че в ЗУТ не е указан срок за издаване на Разрешението за промяна, то следва да се приеме общият 7-дневен срок за издаване на индивидуален административен акт по чл. 57, ал. 2 от Административнопроцесуален кодекс (АПК).

Съгласно чл. 147, ал. 2: Не подлежат на въвеждане в експлоатация строежите от шеста категория и обектите по чл. 147а.

## Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти

### Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР,

Във връзка с обнародвания в Държавен вестник, бр. 16 от 23.02.2021 г. Закон за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (ЗИДЗУТ), Ви информирам следното:

С § 45 от ЗИДЗУТ е създаден чл. 147а от ЗУТ, в който е регламентиран ред за промяна на предназначението на сгради или на самостоятелни обекти в сгради без извършване на строителни и монтажни работи, след издаване на разрешение за промяна на предназначението от главния архитект на общината, при условие че са спазени изискванията на чл. 38 или 39 от закона, не се нарушават правилата и нормативите за застрояване и са представени положителни становища от съответните компетентни органи относно спазване на изискванията, определени с нормативен акт за новото предназначение.

В съответствие с изискванията на чл. 1, ал. 1, т. 4 от Наредба № Из-1971 от 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар (СТПНОБП) (Обн. ДВ, бр. 96 от 2009 г.), при промяна на предназначението на обект или на част от него се прилагат правилата и нормите за пожарна безопасност, регламентираны в същата наредба, т.е. обектът или частта от него следва да съответства на правилата и нормите за пожарна безопасност, регламентираны в Наредба № Из-1971 от 2009 г. за СТПНОБП за предвиденото ново предназначение.

Моля за Вашето съдействие за запознаване на главните архитекти на общините с горепосочените изисквания.

**Фиг. Писмо с изх. № 198300-1510/26.02.2021 г. на ГД „ПБЗН“ относно чл. 147а от ЗУТ**

**Тема 6 (част 2):** Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти  
*Обучителен модул 2 «Устройство на територията»*

## **6.2.3. РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ**

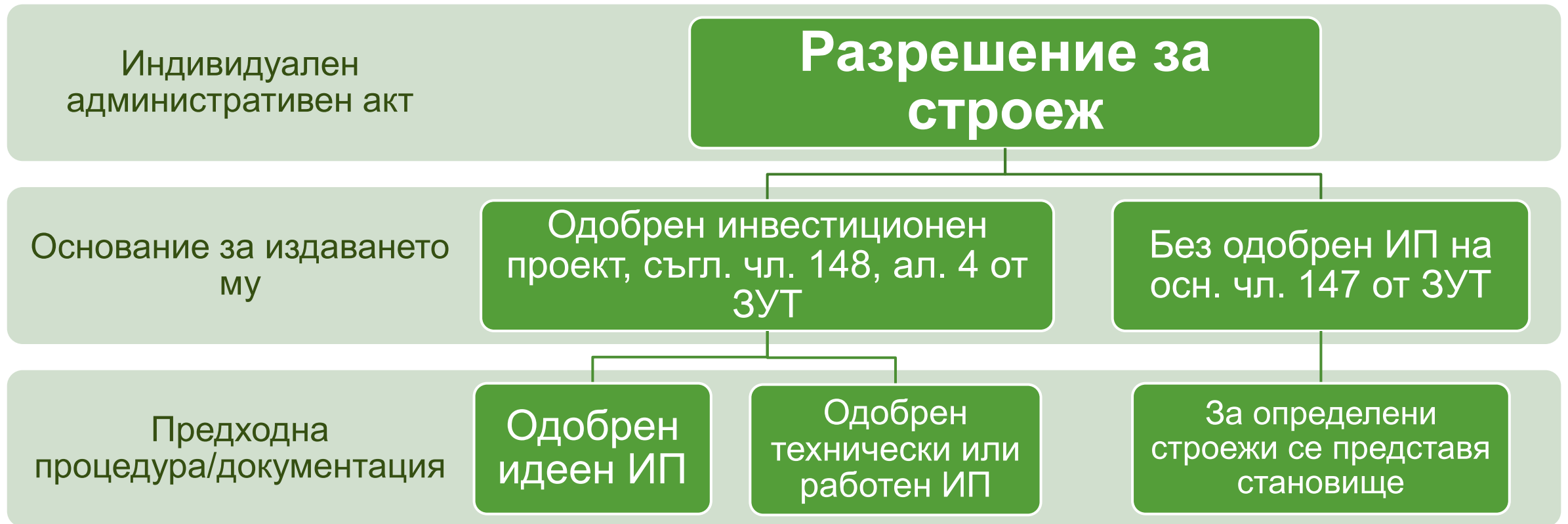
**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

**Строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно ЗУТ.**

Разрешение за строеж се издава от главния архитект на общината или от:

1. областния управител - за обекти на техническата инфраструктура с обхват повече от една община или за обекти с регионално значение;
2. министъра на регионалното развитие и благоустройството за:
  - а) обекти с обхват повече от една област;
  - б) обекти с национално значение и/или национални обекти;
  - в) републиканските пътища, железопътните магистрали и железопътните линии;
3. министъра на отбраната, съответно 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,, (от ДВ, бр. 16, 2021 г.)** - за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната.

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
*Обучителен модул 2 «Устройство на територията»*



**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

Актуално изменение в чл. 148, (13) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., изм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г., доп. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.): Разрешение за строеж за извършване на строителни и монтажни работи, като основен ремонт, реконструкция, основно обновяване, преустройства, реставрация и адаптация, **както и пристрояване и надстрояване на заварени сгради**, при които се засяга конструкцията на строежа, се издава след извършено обследване по реда на чл. 176в.

**(15) (Нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г.)** Разрешенията за строеж по ал. 2 и ал. 3, т. 1 и 2 се публикуват в Единния публичен регистър по устройство на територията по чл. 5а.



Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти  
*Обучителен модул 2 «Устройство на територията»*

~~(16) (Нова - ДВ, бр. 16 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.~~

Нормата е обявена за противоконституционна с РКС № 17 от 2021 г.  
- ДВ, бр. 94 от 2021 г. ! Не се прилага!

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

**От Заключителните разпоредби на ЗУТ: § 22. (1)** (Предишен текст на § 22 - ДВ, бр. 49 от 2014 г.) Подробният устройствен план се счита за приложен:

1. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) по отношение на регулацията:

а) с влизането в сила на административния акт за одобряване на подробен устройствен план по чл. 16;

б) със сключването на окончателни договори за прехвърляне право на собственост, когато такива се предвиждат;

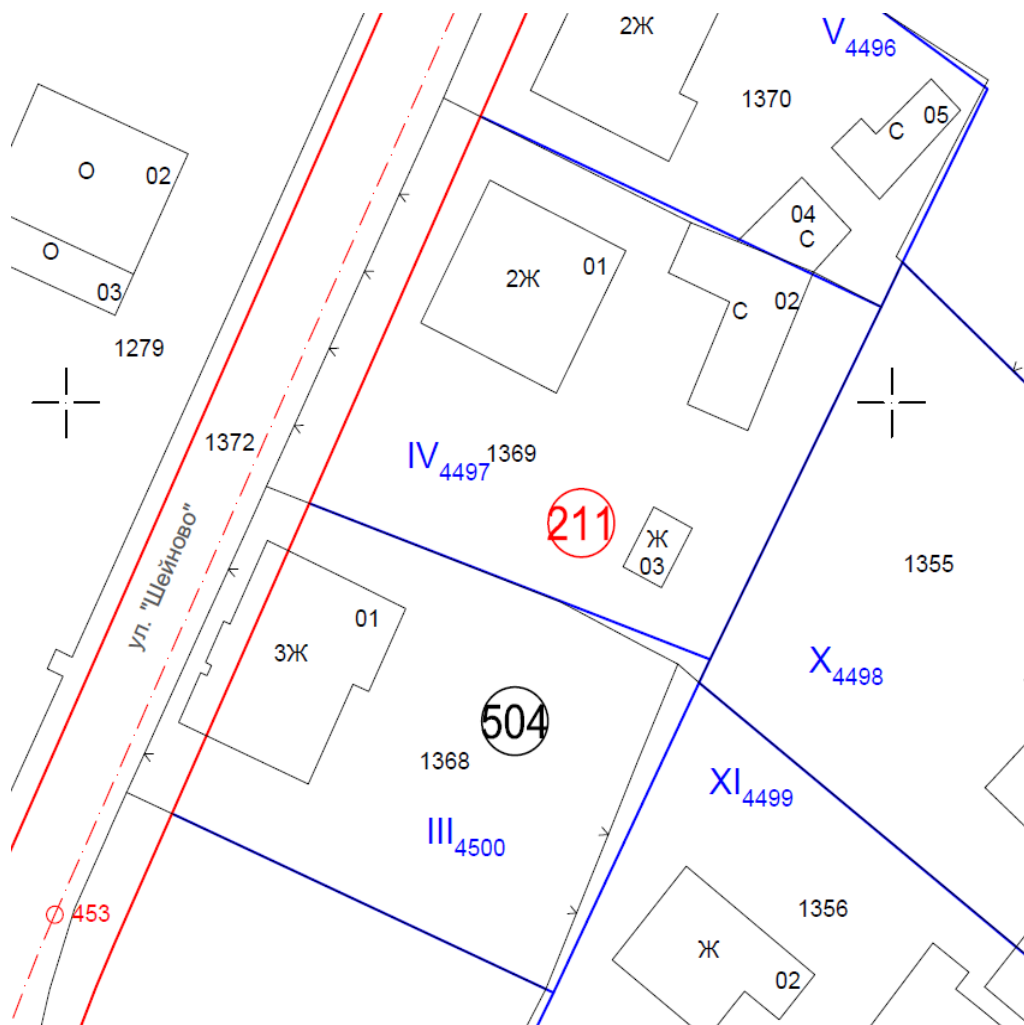
в) с изплащането на обезщетенията по отчуждителните производства;

2. по отношение на застрояването - с полагането на фундаментите на строежите по издадени строителни книжа.

**Тема 8:** Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти  
*Обучителен модул 2 «Устройство на територията»*




**Чл. 14, ал. 5 от ЗУТ:** В урегулираните с подробен устройствен план поземлени имоти регулационните линии по ал. 3 стават граници на имотите, когато подробният устройствен план е приложен по отношение на регулацията.

**§ 5, ал. 1 от ПЗР на ЗКИР:** Урегулиран поземлен имот, по отношение на който планът за регулация е приложен, се отразява в кадастралната карта в съответствие с регулационните му линии като поземлен имот.



**Фиг.** Пример за неприложена регулация – извадка от комбинирана скица от ПУП-ПР и КККР

**Легенда:**

-  имотна граница по КККР
-  дворищна регулационна линия
-  улична регулационна линия

**Площи:**

- площ на ПИ 41112.504.1369 по кадастрална карта - 702 кв.м.
- площ на УПИ IV-1369, квартал 211 по план за регулация - 633 кв.м.

**Тема 6 (част 2):** Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти  
*Обучителен модул 2 «Устройство на територията»*

**В чл. 149, ал. 2, т. 4 от ЗУТ се определя нов кръг заинтересовани лица.** Изменението представлява разделяне на случаите по чл. 185, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, съответно в т. 3 и т. 4, като издадените разрешения за строеж и разрешения за промяна на предназначението преустройства на собствени обекти, помещения или части от тях, при които:

1. не се променя предназначението им;
2. не се отнемат общи помещения и площи или части от тях и не се променя предназначението им;
3. не се изменят съществено общите части на сградата;

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
***Обучителен модул 2 «Устройство на територията»***

4. се свързват вътрешни инсталации с общи мрежи, преминаващи през или до делителната стена или през обслужващи помещения по една вертикална ос;

5. се прекарва нова инсталация през обща част, която не засяга помещения на отделни собственици;

6. се променя предназначението на обекти, разположени в нежилищни сгради;

7. преустройството се извършва при условията на чл. 38, ал. 5 и 6, се съобщават само на **собствениците и носителите на ограничени вещни права на преустройваните обекти, помещения или части от тях.**

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
***Обучителен модул 2 «Устройство на територията»***

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

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

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

**Тема 6 (част 2):** Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти  
*Обучителен модул 2 «Устройство на територията»*

**Чл. 156.** (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 25 от 2019 г.) В 14-дневен срок от уведомяването им по реда на чл. 149, ал. 5 органите на Дирекцията за национален строителен контрол извършват служебна проверка за законосъобразност на издадените разрешения за строеж и заповедите за допълването им по чл. 154, ал. 5 заедно с одобрените инвестиционни проекти, както и разрешенията за строеж в случаите по чл. 147, ал. 1.

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



**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

**(3) (Доп. - ДВ, бр. 25 от 2019 г., изм. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) Органите на Дирекцията за национален строителен контрол едновременно със служебната проверка по ал. 1 извършват и проверка на оценката за съответствие на инвестиционния проект с изискванията на чл. 142, ал. 5, т. 1, 2, 3, 4, 7, 8 и 9, отразена в комплексния доклад, съставен от консултанта.**

*Отменен текст ал. 3, става ал. 5!*

**(4) (Нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) Обстоятелствата по ал. 1, 2 и 3 се установяват с констативен протокол, съставен от органите на Дирекцията за национален строителен контрол.**

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
***Обучителен модул 2 «Устройство на територията»***

**(5) (Нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) При констатиране на нарушения по ал. 2 и 3, както и на други нарушения, водещи до незаконосъобразност на издадените строителни книжа, отразени в констативния протокол, съставен по ал. 4, началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или оправомощено от него длъжностно лице отменя с мотивирана заповед разрешението за строеж или заповедта за допълване по чл. 154, ал. 5, заедно с одобрените инвестиционни проекти, с изключение на издадените и одобрени от министъра на регионалното развитие и благоустройството.**

**(6) (Нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) Оспорването с жалба или протест за нищожност на издаденото разрешение за строеж след изтичане на сроковете по ал. 1 и по чл. 215, ал. 4 не спира действието му.**

**Тема 6 (част 2):** Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти  
*Обучителен модул 2 «Устройство на територията»*

#### **6.2.4. РАЗРЕШАВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО ПО ЧЛ. 147 ОТ ЗУТ**

Разрешаването на строителството по чл. 147 от ЗУТ е съкратено производство без одобряване на инвестиционен проект за определена група строежи.

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
***Обучителен модул 2 «Устройство на територията»***

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

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

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

**1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 25 от 2019 г., изм. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.)** постройките на допълващото застрояване, с изключение на постройките, предназначени за производство, обществено обслужване или търговия и постройките по чл. 151, ал. 1;

В чл. 151, ал. 1 са изброени следните постройки в т. 1 и т. 3: текущ ремонт на постройки и леки постройки за отоплителни материали и инвентар, кладенци, чешми, водоплътни изгребни ями и временни тоалетни.

	Относно текст на чл. 147, ал. 1, т. 1 от ЗУТ. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 25 от 2019 г.)	Относно текст на чл. 147, ал. 1, т. 1 от ЗУТ. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 25 от 2019 г., изм. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.)
<b>Конкретна разпоредба по ЗУТ:</b>	„ <i>стопански постройки със селскостопанско предназначение и строежите от допълващото застрояване по чл. 44 и по чл. 46, ал. 1;</i> “	„ <i>постройките на допълващото застрояване, с изключение на постройките, предназначени за производство, обществено обслужване или търговия и постройките по чл. 151, ал. 1;</i> “
<b>Отнася се за:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- стопански постройки със селскостопанско предназначение;</li> <li>- строежи от допълващото застрояване чл. 44 и по чл. 46, ал. 1:</li> <li>✓ постройки на допълващо застрояване със селскостопанско предназначение от всякакъв вид (в селата);</li> <li>✓ постройки на допълващо застрояване за отглеждане на домашни животни (в градовете и във вилните зони по изключение);</li> <li>✓ второстепенни постройки на допълващото застрояване (летни кухни и леки постройки за отоплителни материали и инвентар, кладенци, чешми, септични ями (сега водоплътни изгребни) и временни тоалетни) - в урегулирани поземлени имоти за ниско жилищно или за вилно застрояване.</li> </ul>	<p>Постройките на допълващото застрояване с изключение на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- постройките, предназначени за: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ производство</li> <li>✓ обществено обслужване</li> <li>✓ търговия</li> </ul> </li> <li>-постройките по чл. 151, ал. 1: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ леки постройки за отоплителни материали и инвентар;</li> <li>✓ кладенци;</li> <li>✓ чешми;</li> <li>✓ водоплътни изгребни ями;</li> <li>✓ временни тоалетни.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Т.е. чл. 147, ал. 1, т. 1 е приложим за:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>постройки на допълващо застрояване със селскостопанско предназначение от всякакъв вид (в селата);</b></li> <li>✓ <b>постройки на допълващо застрояване за отглеждане на домашни животни (в градовете и във вилните зони по изключение);</b></li> <li>✓ <b>летни кухни;</b></li> <li>✓ <b>гаражи;</b></li> <li>✓ <b>други спомагателни и стопански постройки.</b></li> </ul>

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
***Обучителен модул 2 «Устройство на територията»***

Видно от горната сравнителна таблица е, че с изменението на ЗУТ от февруари 2021 г. единствено работилниците, обектите за търговия и услуги от допълващото застрояване се разрешават въз основа на одобрен инвестиционен проект.

Тези строежи са пета категория, съгласно чл. 134, ал. 1, т. 5, буква „в“ от ЗУТ, но същите не са включени в чл. 142, ал. 6, т. 1 от ЗУТ, т.е. оценката за съответствие им се изготвя от регистрирана фирма консултант!

2. (изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) монтаж на инсталации, съоръжения и уредби, с изключение на съоръженията с повишена степен на опасност, подлежащи на технически надзор от Главна дирекция "Инспекция за държавен технически надзор";

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

**3. (отм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г., нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) реконструкция или основен ремонт на покриви на сгради, разположени в имоти - частна собственост, отредени за ниско жилищно застрояване, без изграждане на нови стоманобетонни плочи, без промяна на височината и предназначението на подпокривното пространство;**

4. басейни с обем до 100 куб. м в оградени поземлени имоти;

5. (доп. - ДВ, бр. 101 от 2015 г.) подпорни стени с височина от 1,20 м до 2 м над нивото на прилежащия в основата им терен, когато не са елемент на транспортни обекти;

6. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., отм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г., нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) строежите по чл. 50, т. 1 и т. 2, буква "в";



**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

7. (изм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 13 от 2017 г.) плътни огради на урегулирани поземлени имоти с височина на плътната част от 0,60 м до 2,20 м, с изключение на случаите по чл. 48, ал. 9;

8 и 9 (отм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г.)

10. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) строежите по чл. 55;

11, 12 и 13 – отменени!

14. (нова - ДВ, бр. 35 от 2011 г., в сила от 03.05.2011 г., изм. - ДВ, бр. 41 от 2019 г., в сила от 21.05.2019 г.) монтаж на инсталации за производство на електрическа енергия, топлинна енергия и/или енергия за охлаждане от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 1 MW включително към съществуващите сгради в урбанизираните територии, в т.ч. върху покривните и фасадните им конструкции и в прилежащите им поземлени имоти;

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

**14а. (нова - ДВ, бр. 42 от 2022 г., в сила от 07.06.2022 г.) изграждане на енергиен обект по чл. 25а, ал. 1 от Закона за енергията от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 5 MW;**

*Чл. 25а, ал. 1 от Закона за енергията от възобновяеми източници: “Краен клиент може да изгради енергийни обекти за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници върху покривни и фасадни конструкции на сгради, присъединени към електропреносната, електроразпределителна или затворена електроразпределителна мрежа и върху недвижими имоти към тях в урбанизирани територии, енергията от които ще се използва само за собствено потребление, като общата инсталирана мощност на енергийните обекти може да бъде до два пъти размера на предоставената мощност, но не повече от 5 MW.”*

**Тема 6 (част 2):** Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти  
*Обучителен модул 2 «Устройство на територията»*

15. (нова - ДВ, бр. 21 от 2018 г., в сила от 09.003.2018 г.) изграждане на физическа инфраструктура за разполагане на кабелни електронни съобщителни мрежи в сгради, в т.ч. в режим на съсобственост или етажна собственост;

16. (нова - ДВ, бр. 21 от 2018 г., в сила от 09.03.2018 г.) изграждане на физическа инфраструктура за разполагане на кабелни електронни съобщителни мрежи от регулационната линия на имота, в който се изгражда, до входната точка на мрежата в сградата;

В чл. 151, ал. 3 (Нова - ДВ, бр. 25 от 2019 г.) са описани изисквания и условия към строежите в по чл. 147, ал. 1, т. 15 и 16.

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

**17. (нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) оранжерии с площ от 200 кв. м до 1000 кв. м включително, без съпътстващи производствени инсталации и без помощни (обслужващи) сгради и постройки.**

***"Оранжерия" е съоръжение за целогодишно или сезонно отглеждане на растителни видове, с трайна конструкция, със или без съпътстващи производствени инсталации за водоснабдяване, електроснабдяване, отопление, вентилация и други. -съгласно §5, т. 83 (нова - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., отм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г., нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) от ДР на ЗУТ.***

**Тема 6 (част 2):** Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти

***Обучителен модул 2 «Устройство на територията»***

**(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г., доп. - ДВ, бр. 35 от 2011 г., в сила от 03.05.2011 г., доп. - ДВ, бр. 29 от 2012 г., в сила от 10.04.2012 г., изм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г., изм. - ДВ, бр. 16 от 2021 г., доп. - ДВ, бр. 42 от 2022 г., в сила от 07.06.2022 г.)** 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 електроинженер 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 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
***Обучителен модул 2 «Устройство на територията»***

**(3) (Нова - 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., изм. - ДВ, бр. 54 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 13 от 2017 г., доп. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.)** За недвижими културни ценности в техните граници и охранителни зони строежите по ал. 1 се разрешават след съгласуване при условията и по реда на Закона за културното наследство. **Съгласуването се извършва служебно по искане на главния архитект на общината.**

(4) (Нова - ДВ, бр. 21 от 2018 г., в сила от 09.03.2018 г.) За строежите по ал. 1, т. 15 и 16 се представят договор със собственика и становища на инженер-конструктор и на инженер с професионална квалификация в областта на съобщенията, с чертежи, схеми, записка с техническите характеристики на физическата инфраструктура и на електронната съобщителна мрежа, която се предвижда за разполагане в нея, и указания за тяхното изпълнение.

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
***Обучителен модул 2 «Устройство на територията»***

**6.2.5. РАЗРЕШАВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО ПО „ОБЩ РЕЖИМ”**

Общият режим е приет да е издаването на разрешение за строеж въз основа одобрен инвестиционен проект /идеен, технически или работен/, съгласно чл. 148, ал. 4 от ЗУТ.

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

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
***Обучителен модул 2 «Устройство на територията»***

Одобреният инвестиционен проект, когато такъв се изисква, е неразделна част от разрешението за строеж. Влязло в сила решение по оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС) или решение, с което е преценено да не се извършва ОВОС, както и решение за одобряване на доклад за безопасност за изграждане или реконструкция на предприятие и/или съоръжение с висок рисков потенциал или на части от него по реда на Закона за опазване на околната среда, е приложение, неразделна част от разрешението за строеж - (чл. 148, ал. 8 от ЗУТ).

Разрешението за строеж се издава за целия строеж, но може да се издава и за отделни етапи (части) на строежите, които могат да се изпълняват и използват самостоятелно, а за жилищните сгради и за отделни етажи от сградата - при условие, че се завършва архитектурно-пространственото и фасадното оформяне на всеки етап от строителството - (чл. 152 от ЗУТ).



**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

### **6.2.5.1. СЪГЛАСУВАНЕ И ОДОБРЯВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ**

Съгласно чл. 142, ал. 2 от ЗУТ, идейният инвестиционен проект може да бъде основание за издаване на разрешение за строеж, ако за него е извършена предварителна оценка за съответствие с:

- предвижданията на подробния устройствен план;
- правилата и нормативите по устройство на територията;
- изискванията към строежите съгласно нормативните актове за:
  - функционалност,
  - транспортна достъпност,
  - опазване на околната среда,

**Тема 6 (част 2):** Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти  
*Обучителен модул 2 «Устройство на територията»*

здравната защита,

взаимната съгласуваност между отделните части на проекта,

и е одобрен от органа по чл. 145. В тези случаи одобреният идеен проект служи и за възлагане на строеж по Закона за обществените поръчки. Следващите фази на проектиране се одобряват в хода на строителството преди извършване на съответните строително-монтажни работи и подлежат на оценка съгласно изискванията на ал. 5. Върху всяка част от инвестиционните проекти се вписва номерът на разрешението за строеж, към което се одобряват.

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

С изменението на ЗУТ от февруари 2021 г. се отменя чл. 143. Изискванията за съгласуване и одобряване на ИП бяха разделени в чл. 143 и чл. 144, като сега са събрани в разпоредбата на чл. 144. Там бяха описани документите, които следва да се представят за да се съгласува и одобри ИП, но сега в някой от разпоредбите, вместо документ/влязъл в сила административен акт са вписани **ДАННИ ЗА**, т.е. следва възложителя да представи информация по която може да се намерят актовете в регистрите в съответните ведомства. Целта на изменението е да се предизвика засилване на служебното начало и администрациите да набавят необходимите документи от публичните регистри или други достъпни бази данни.

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

**Чл. 144. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.)**  
Инвестиционните проекти се съгласуват и одобряват след писмено заявление на възложителя и след представяне на:

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

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

**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;**

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

4. инвестиционен проект - два екземпляра на хартиен носител и един екземпляр на електронен носител, като форматът на записа на електронния носител на инвестиционния проект и на документите и данните към него се определят с наредбата по чл. 139, ал. 5;

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

6. оценка на съответствието на проектната документация с основните изисквания към строежа, **когато е изготвена от консултант по чл. 142, ал. 6, т. 2;**

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
***Обучителен модул 2 «Устройство на територията»***

- 7. положително становище, издадено от органите за пожарна безопасност и защита на населението, за строежите от първа, втора и трета категория;**
- 8. данни за влязло в сила разрешително за водовземане или ползване или разрешително за заустване на отпадъчни води, издадени по реда и в случаите, предвидени в Закона за водите;**
- 9. данни за положително становище на органите на държавния здравен контрол за инвестиционни проекти за обекти по Закона за храните и обекти с обществено предназначение по смисъла на § 1, т. 9 от допълнителните разпоредби на Закона за здравето.**

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

(2) Условието за ползване на вода за питейни, производствени и противопожарни нужди, за изпускане на отпадъчни води, за ползване на електроенергия, за съобщителни връзки, за топлинна енергия и за газоснабдяване се осигуряват от организациите, предоставящи обществени услуги, при условията и по реда на специалните закони.

(3) Инвестиционните проекти се одобряват или се отказва одобряването им от органа по чл. 145:

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) при изготвена оценка по чл. 142, ал. 6, т. 2 - в 14-дневен срок от внасянето им;

2. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) при изготвена оценка по чл. 142, ал. 6, т. 1 - в едномесечен срок от внасянето им.

(4) (Нова - ДВ, бр. 87 от 2010 г., отм. - ДВ, бр. 109 от 2013 г.)

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

(5) (Нова - ДВ, бр. 47 от 2012 г.) Съгласуването на инвестиционните проекти, които засягат републиканските пътища, се извършва от администрацията, управляваща пътя, по реда на чл. 127, ал. 2.

(6) (Нова - ДВ, бр. 13 от 2017 г., доп. - ДВ, бр. 44 от 2019 г., изм. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) За изграждане на национален обект, на обект с национално значение или на общински обект от първостепенно значение не се представя документ за собственост, а документи, удостоверяващи, че са приключили отчуждителните производства по Закона за държавната собственост и по Закона за общинската собственост или ~~(доказателства за осъществен въвод във владение в полза на инвеститора на обекта)~~ доказателства за влязло в сила допуснато предварително изпълнение на акта за отчуждаване.



**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

**(7) (Нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) Административните актове и документите по ал. 1, т. 2, 5, 8 и 9 се предоставят служебно въз основа на съответните идентификационни данни, посочени от заявителя.**

**(8) (Нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) За съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти се заплащат такси по Закона за държавните такси и по Закона за местните данъци и такси.**

В чл. 145 и чл. 146 няма съществени изменения с ДВ, бр. 16/2021 г., единствено в чл. 145, ал. 3 е добавена **Държавна агенция "Технически операции"**.

**Тема 6 (част 2):** Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти  
*Обучителен модул 2 «Устройство на територията»*

## **6.2.5.2. ОЦЕНКА ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ НА ИНВЕСТИЦИОН ПРОЕКТ С ОСНОВНИТЕ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ СТРОЕЖИТЕ**

Всички части на инвестиционните проекти, които са основание за издаване на разрешение за строеж, се оценяват за съответствието им с основните изисквания Съгласно чл. 142, ал. 5 от ЗУТ - Оценката обхваща проверка за съответствие с:

1. предвижданията на подробния устройствен план;
2. правилата и нормативите за устройство на територията;
3. (изм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г., изм. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) **изискванията на нормативните актове по всяко от основните изисквания към строежите по чл. 169, ал. 1 и изискванията по чл. 169, ал. 3;**

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

4. взаимната съгласуваност между частите на проекта;
5. пълнотата и структурното съответствие на инженерните изчисления;
6. изискванията за устройство, безопасна експлоатация и технически надзор на съоръжения с повишена опасност, ако в обекта има такива;
7. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) други специфични изисквания към определени видове строежи съгласно нормативен акт, ако за обекта има такива;
8. (нова - ДВ, бр. 32 от 2012 г., в сила от 24.04.2012 г.) изискванията на влезли в сила административни актове, които в зависимост от вида и големината на строежа са необходимо условие за разрешаване на строителството по Закона за опазване на околната среда, Закона за биологичното разнообразие, Закона за

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

културното наследство или друг специален закон, както и отразяване на мерките и условията от тези актове в проекта;

9. (нова - ДВ, бр. 53 от 2012 г., в сила от 13.07.2012 г., отм. - ДВ, бр. 13 от 2017 г., нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) националните изисквания за влагане на строителните продукти в строежите на предвидените в проекта експлоатационни характеристики на строителните продукти;

10. (нова - ДВ, бр. 62 от 2015 г., в сила от 14.08.2015 г.) изискванията за предотвратяване на големи аварии с опасни вещества и ограничаване на последствията от тях за човешкото здраве и околната среда по глава седма, раздел I от Закона за опазване на околната среда.

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

**(6) (Изм. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) Оценката за съответствие се извършва:**

**1. с приемане от експертен съвет на одобряващата администрация - за жилищни и смесени сгради с ниско застрояване и вилни сгради по чл. 137, ал. 1, т. 5, буква "а", техните реконструкции, преустройства, основни ремонти и промяна на предназначението, както и за обектите по чл. 137, ал. 1, т. 5, букви "д" и "е" или по желание на възложителя - по реда на т. 2;**

**2. като комплексен доклад, съставен от регистрирана фирма - консултант, несвързана с проектанта - за обекти от първа до пета категория задължително, с изключение на обектите по т. 1**

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

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

Чл. 137, ал. 1, т. 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) 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) физическа инфраструктура за разполагане на електронни съобщителни мрежи и съоръжения, изградени в урбанизирани територии с ниско застрояване;**
- е) недвижими културни ценности с категория "ансамблово значение" и "за сведение";**
- ж) рекултивация на стари, нерегламентирани общински депа за твърди битови и неопасни отпадъци с преустановена експлоатация и с доказано неналичие на сметищен газ и инфилтрат;**

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

(7) Одобреният инвестиционен проект, освен за издаване на разрешение за строеж, може да служи и за възлагане на строеж по Закона за обществените поръчки.

(8) (Нова -ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 25 от 2019 г., изм. и доп. - **ДВ, бр. 16 от 2021 г.**) За специалните обекти на Министерството на отбраната, на Министерството на вътрешните работи, на Държавна агенция "Национална сигурност", и на Държавна агенция "Разузнаване" и на **Държавна агенция „Технически операции“**, информацията за които съставлява държавна тайна по смисъла на Закона за защита на класифицираната информация, оценката за съответствие се извършва от експерти, назначени със заповед на съответния министър или на председателя на агенцията.

(9) (Нова-ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., изм.- **ДВ, бр. 16 от 2021 г.**)

Всички документи - графични и текстови, на инвестиционния проект се подписват и

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

и подпечатват от съответния квалифициран специалист и от управителя на **юридическото лице или от едноличния търговец консултант**, извършил оценката за съответствие. **Комплексният доклад за оценка на съответствието трябва да бъде съставен и подпечатан от консултанта и подписан от управителя на юридическото лице или от едноличния търговец консултант и от всички квалифицирани специалисти, извършили оценката на инвестиционните проекти по съответните части. Комплексният доклад съдържа задължително оценка за изпълнението на изискванията на ал. 5.**

(10) (Доп. - ДВ, бр. 15 от 2010 г., в сила от 23.02.2010 г., предишна ал. 8, изм. и доп. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., **доп. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.**) Оценката за съответствието на част "Конструктивна" на инвестиционните проекти във фази технически и работен проект се извършва по договор с възложителя от физически лица, упражняващи технически контрол по част "Конструктивна", включени в списък, изготвен и ежегодно актуализиран от Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране, който се обнародва в "Държавен вестник", или в



**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

еквивалентен списък или регистър, поддържан от компетентен орган в държава - членка на Европейския съюз, или в друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Лицето, упражняващо технически контрол, подписва всички документи - графични и текстови, по част "Конструктивна" на инвестиционния проект и **изготвя доклад, съдържащ задължително оценка за изпълнението на изискванията на ал. 5, т. 5 в част „Конструктивна“ и чл. 169, ал. 1, т. 1.**

(11) (Нова - ДВ, бр. 98 от 2008 г., в сила от 14.11.2008 г., предишна ал. 9 - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., изм. - ДВ, бр. 24 от 2013 г., в сила от 12.03.2013 г., изм. - ДВ, бр. 35 от 2015 г., в сила от 15.05.2015 г., доп. - ДВ, бр. 13 от 2017 г.) Оценката за съответствие по чл. 169, ал. 1, т. 6 на инвестиционните проекти във фази технически и работен проект се извършва по отделен договор с възложителя от физически и юридически лица, които отговарят на изискванията на Закона за енергийната ефективност и са вписани в публичния регистър по чл. 44, ал. 1 от същия

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
***Обучителен модул 2 «Устройство на територията»***

закон. Оценката може да се извърши и като част от комплексния доклад по чл. 142, ал. 6, т. 2, когато регистрираната фирма консултант е вписана и в регистъра по чл. 44, ал. 1 от Закона за енергийната ефективност за извършване на дейностите по чл. 43, ал. 1 от Закона за енергийната ефективност или в състава и са включени физически лица - консултанти по енергийна ефективност, вписани в регистъра по чл. 44, ал. 1 от Закона за енергийната ефективност за извършване на дейностите по чл. 43, ал. 2 от Закона за енергийната ефективност за строежи от пета категория

**Помощна схема за прилагане на разрешителен режим по ЗУТ**

стореж по ЗУТ:	задължителна виза за проектиране	становища по чл. 147, ал. 2 или ал. 4 от ЗУТ	оценка за съответствие от ОЕСУТ	оценка за съответствие с доклад по чл. 142, ал. 6, т. 2 от ЗУТ	съгласуване и одобряване на ИП	издаване на разрешение за строеж (РС)	забележка:
леки постройки за отоплителни материали и инвентар;	X	-	-	-	-	-	Строежите по чл. 151, ал. 1, т. 3 от ЗУТ са без РС но не са "освободени" от изискването за задължителна виза по чл. 140, ал. 3, във връзка с чл. 41, ал. 2 от ЗУТ
леки прозирни огради и плътни огради с височина на плътната част до 0,6 м в рамките на поземления имот	-	-	-	-	-	-	
кладенци, чешми, водоплътни изгребни ями, временни тоалетни;	X	-	-	-	-	-	
постройки на <b>допълващо застрояване</b> със селскостопанско предназначение от всякакъв вид (в селата);	X	X	-	-	-	X	За тези строежи към разрешението за строеж се прилага ситуационна скица с обозначени линии на застрояване, разстояния и височини, съгласно чл. 153, ал. 1 от ЗУТ.  *За строежите по чл. 147, ал. 1, т. 2 и т. 9 от ЗУТ не се изисква и становище, а се издава разрешение за строеж на основание заявление, документи за собственост и достатъчно информация за да се изготви скицата по чл. 153, ал. 1 от ЗУТ.
постройки на <b>допълващо застрояване</b> за отглеждане на домашни животни (в градовете и във вилните зони по изключение);	X	X	-	-	-	X	
летни кухни;	X	X	-	-	-	X	
<b>монтаж на инсталации, съоръжения и уредби</b> , с изключение на съоръженията с повишена степен на опасност, подлежащи на технически надзор от Главна дирекция "Инспекция за държавен технически надзор"	-	*	-	-	-	X	
<b>реконструкция или основен ремонт на покриви на сгради</b> , разположени в имоти - частна собственост, отредени за ниско жилищно застрояване, без изграждане на нови стоманобетонни плочи, без промяна на височината и предназначението на подпокривното пространство	-	X	-	-	-	X	
<b>басейни</b> с обем до 100 куб. м в оградени поземлени имоти	X	X	-	-	-	X	
<b>подпорни стени</b> с височина от 1,20 м до 2 м над нивото на							

стореж по ЗУТ:	задължител на виза за проектиране	становища по чл. 147, ал. 2 или ал. 4 от ЗУТ	оценка за съответствие от ОЕСУТ	оценка за съответствие с доклад по чл. 142, ал. 6, т. 2 от ЗУТ	съгласуване и одобряване на ИП	издаване на разрешение за строеж (РС)	забележка:
подпорни стени с височина от 1,20 м до 2 м над нивото на прилежащия в основата им терен, когато не са елемент на транспортни обекти	-	X	-	-	-	X	За тези строежи към разрешението за строеж се прилага ситуационна скица с обозначени линии на застрояване, разстояния и височини, съгласно чл. 153, ал. 1 от ЗУТ. *За строежите по чл. 147, ал. 1, т. 2 и т. 9 от ЗУТ не се изисква и становище, а се издава разрешение за строеж на основание заявление, документи за собственост и достатъчно информация за да се изготви скицата по чл. 153, ал. 1 от ЗУТ.
временни строежи по чл. 50, т. 1 и т. 2, буква "в" ЗУТ: едноетажна пристройка; преустройство на таванско помещение; ателие или обект с обслужващо предназначение; постройки на допълващо застрояване; гаражи; огради;	X	X	-	-	-	X	
плътни огради на урегулирани поземлени имоти с височина на плътната част от 0,60 м до 2,20 м, с изключение на случаите по чл. 48, ал. 9;	-	X	-	-	-	X	
временни открити паркинги, пазари за сергийна търговия, открити обекти за спортни дейности и площадки за игра и други подобни открити обекти	X	-*	-	-	-	X	
монтаж на инсталации за производство на електрическа енергия, топлинна енергия и/или енергия за охлаждане от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 1 MW включително към съществуващите сгради в урбанизираните територии, в т.ч. върху покривните и фасадните им конструкции и в прилежащите им поземлени имоти;	-	X	-	-	-	X	
изграждане на енергиен обект по чл. 25а, ал. 1 от Закона за енергията от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 5 MW;	-	X	-	-	-	X	
изграждане на физическа инфраструктура за разполагане на кабелни електронни съобщителни мрежи в сгради, в т.ч. в режим на съсобственост или етажна собственост;	-	X	-	-	-	X	

стореж по ЗУТ:	задължител на виза за проектиране	становища по чл. 147, ал. 2 или ал. 4 от ЗУТ	оценка за съответствие от ОЕСУТ	оценка за съответствие с доклад по чл. 142, ал. 6, т. 2 от ЗУТ	съгласуване и одобряване на ИП	издаване на разрешение за строеж (РС)	забележка:
изграждане на <b>физическа инфраструктура</b> за разполагане на кабелни електронни съобщителни мрежи от регулационната линия на имота, в който се изгражда, до входната точка на мрежата в сградата;	-	x	-	-	-	x	За тези строежи към разрешението за строеж се прилага ситуационна скица с обозначени линии на застрояване, разстояния и височини, съгласно чл. 153, ал. 1 от ЗУТ. *За строежите по чл. 147, ал.
<b>оранжерии</b> с площ от 200 кв. м до 1000 кв. м включително, без съпътстващи производствени инсталации и без помощни (обслужващи) сгради и постройки.	x	x	-	-	-	x	
<b>жилищни и смесени сгради с ниско застрояване</b>	-	-	x	-	x	x	Единствено строежите по чл. 142, ал. 6, т. 1 от ЗУТ може да се съгласува и одобри инвестиционен проект, оценен за съответствието му с основните изисквания към строежите от експертен съвет от одобряващата администрация
<b>вилни сгради</b>	-	-	x	-	x	x	
реконструкции на горните две категории, преустройства, основни ремонти и промяна на предназначението им;	-	-	x	-	x	x	
<b>физическа инфраструктура</b> за разполагане на електронни съобщителни мрежи и съоръжения, изградени в урбанизирани територии с ниско застрояване	-	-	x	-	x	x	
<b>недвижими културни ценности</b> с категория "ансамблово значение" и "за сведение"	x	-	x	-	x	x	
<b>огради</b> по чл. 48, ал. 9 от ЗУТ: т.е. с над 2,2 м плътна височина и на улична регулация с плътна част над 0,6 м.	-	-	-	x	x	x	Освен гореизброените и строежите по чл. 151, ал. 1 от ЗУТ, всички останали строежи се разрешават по общия ред! Т.е. съгласуване и одобряване на инвестиционен проект на база оценка за съответствие с доклад по чл. 142, ал. 6, т. 2 от ЗУТ.
едноетажни <b>селскостопански постройки</b> за съхранение на селскостопанска продукция и инвентар, в това число и помещение за обитаване в тях - по Наредба 13 от 2012 г.	x	-	-	x	x	x	
<b>допълващо застрояване</b> - работилници, обектите за търговия и услуги, т.е. за производство, обществено обслужване и търговия	x	-	-	x	x	x	
<b>Всички останали строежи по Наредба 1 за номенклатурата на видовете строежи</b>	**	-	-	x	x	x	

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

**6.2.6. ДРУГИ РАЗРЕШИТЕЛНИ ПРОЦЕДУРИ:**

**6.2.6.1. ПО ЧЛ. 154 ОТ ЗУТ**

С него се допуска и извършването на строително-монтажни работи в отклонение от одобрените инвестиционни проекти и при влязло в сила разрешение за строеж, чрез заповед за допълване на издаденото разрешение за строеж по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ.

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

*(5) (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., доп. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) След издаване на разрешението за строеж изменения в одобрения*

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

*инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения по ал. 2, т. 5, 6, 7 и 8 се допускат по искане на възложителя, придружено от нотариално заверено съгласие на заинтересуваните лица по чл. 149, ал. 2, въз основа на одобрен инвестиционен проект към издаденото разрешение за строеж. Тези изменения се отразяват със заповед за допълване на издаденото разрешение за строеж и се допускат преди реализирането им. **Заповедта за допълване не подновява срока за започване, съответно за завършване на строежа (6)** (Нова - ДВ, бр. 13 от 2017 г.) Измененията в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения по ал. 2, т. 5 - 8 се одобряват при условията и по реда на чл. 145 в сроковете по чл. 144, ал. 3. Заповедта за допълване на разрешението за строеж по ал. 5 се издава едновременно с одобряване на измененията в инвестиционния проект.“*

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

**6.2.6.2. КОМПЛЕКСЕН ПРОЕКТ ЗА ИНВЕСТИЦИОННА ИНИЦИАТИВА**

Производството по чл. 150 от ЗУТ касае издаване на разрешение за строеж, въз основа на одобрен инвестиционен проект. Специфичното е, че се издава едновременно с одобряването на ПУП и оценката за съответствие по чл. 142, ал. 5, т. 1 от ЗУТ се прави с проекта за ПУП, а не влезлият в сила такъв.

*„Чл. 150. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., 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.) По мотивирано искане на възложителя кметът на общината, съответно областният управител или министърът на регионалното развитие и благоустройството, по компетентност може да разреши изработването на комплексен проект за инвестиционна инициатива.*

*(2) Комплексният проект за инвестиционна инициатива съдържа следните самостоятелни съставни части:*



**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

1. проект за подробен устройствен план, включително работен устройствен план, когато такъв е необходим;

2. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) инвестиционен проект.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., изм. - ДВ, бр. 25 от 2019 г.) Частите на комплексния проект за инвестиционна инициатива се одобряват едновременно с издаването на разрешение за строеж и се съобщават по реда на чл. 149, ал. 1 на заинтересуваните лица по чл. 131.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) За одобряване на частите на комплексния проект за инвестиционна инициатива и за издаване на разрешение за строеж по ал. 3 се събират поотделно такси с 30 на сто увеличение спрямо дължимите.

.....

**Тема 6 (част 2):** Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти  
*Обучителен модул 2 «Устройство на територията»*

### **6.2.7. ПРОМЕНИ В ПРАВОМОЩИЯТА НА ДИРЕКЦИЯТА ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ (ДНСК)**

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

С Писмо изх. №СТ-15-01-771/19.05.2020 г. на Началника на ДНСК, представляващо указание по изпълнение на Заповеди, във връзка със служебните проверки на издадените разрешения за строеж – *Приложение №2.*

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

Заповедите са издадени преди, изменението на ЗУТ, което регламентира извършването на проверки от органите на ДНСК и в/у докладите за оценка на съответствието на инвестиционните проекти с основните изисквания на строежите.

„Чл. 156. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.)  
(1) (Изм. – ДВ, бр. 25 от 2019 г.) В 14-дневен срок от уведомяването им пореда на чл. 149, ал. 5 органите на Дирекцията за национален строителен контрол извършват служебна проверка за законосъобразност на издадените разрешения за строеж и заповедите за допълването им по чл. 154, ал. 5 заедно с одобрените инвестиционни проекти, както и разрешенията за строеж в случаите по чл. 147, ал. 1.

(2) Органите на Дирекцията за национален строителен контрол проверяват

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
***Обучителен модул 2 «Устройство на територията»***

служебно съответствието на издадените разрешения за строеж и одобрените инвестиционни проекти, когато такива се изискват, с предвижданията на действащия подробен устройствен план.

**(3) (Доп. – ДВ, бр. 25 от 2019 г., изм., бр. 16 от 2021 г.) Органите на Дирекцията за национален строителен контрол едновременно със служебната проверка по ал. 1 извършват и проверка на оценката за съответствие на инвестиционния проект с изискванията на чл. 142, ал. 5, т. 1, 2, 3, 4, 7, 8 и 9, отразена в комплексния доклад, съставен от консултанта.**

**(4) (Нова – ДВ, бр. 16 от 2021 г.) Обстоятелствата по ал. 1, 2 и 3 се установяват с констативен протокол, съставен от органите на Дирекцията за национален строителен контрол.**

**(5) (Нова – ДВ, бр. 16 от 2021 г.) При констатиране на нарушения по ал. 2**

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
***Обучителен модул 2 «Устройство на територията»***

**3, както и на други нарушения, водещи до незаконосъобразност на издадените строителни книжа, отразени в констативния протокол, съставен по ал. 4, началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или оправомощено от него длъжностно лице отменя с мотивирана заповед разрешението за строеж или заповедта за допълване по чл. 154, ал. 5, заедно с одобрените инвестиционни проекти, с изключение на издадените и одобрени от министъра на регионалното развитие и благоустройството.**

**(6) (Нова – ДВ, бр. 16 от 2021 г.) Оспорването с жалба или протест за нищожност на издаденото разрешение за строеж след изтичане на сроковете по ал. 1 и по чл. 215, ал. 4 (Жалбите и протестите се подават чрез органа, чийто акт се обжалва или протестира, в 14-дневен срок от съобщаването му) не спира действието му.**

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
***Обучителен модул 2 «Устройство на територията»***

**(7) (Предишна ал. 4, изм. – ДВ, бр. 16 от 2021 г.) Заповедите на началника на Дирекцията за национален строителен контрол по ал. 5 могат да се обжалват по реда на чл. 215.**

**(8) (Предишна ал. 5 – ДВ, бр. 16 от 2021 г.) Влезлите в сила разрешения за строеж не подлежат на отмяна.“**

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

## **6.8. ПРЕМЕЩВАЕМИ ОБЕКТИ И ЕЛЕМЕНТИ НА ГРАДСКОТО ОБЗАВЕЖДАНЕ**

С ДВ, бр.16/2021 г. се създава нов чл. 56а, с който се добавят нови преместваеми обекти: **открити щандове, апарати, грилове, хладилни витрини, щендери, колички и други подобни, въз основа на разрешение, издадено от кмета на общината.** Те следва да се поставят в пространства-публична общинска собственост и компетентния орган да издаде разрешението е кмета на общината, а не главния архитект. Това изменение налага промяна в наредбите по чл. 56, ал. 2 или по чл. 13а от ЗУТ, с което да се определят условията и редът за издаване на разрешението.

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

Понятието „Преместваем обект“ се дефинира през 2012 г., но последваха две изменения през 2019 и 2020 г. (§5, т 80 от ДР на ЗУТ), но пак остана неяснота или по-скоро възможност обекти с характер на строеж да се определят като „преместваеми“. С ДВ, бр. 16/2021 г. се създаде нова т. 1б в §1 от Допълнителните разпоредби на Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР), в който е разписано определението „сграда“ или „постройка“ за нуждите на кадастъра. Тази разпоредба оказва влияние за описването на преместваемият обект, който не е сграда или постройка, т.е. не е трайно прикрепен към земята.



§ 5, т. 80 от ДР на ЗУТ – Какво е преместваем обект (ПО)

80. (нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., изм. - ДВ, бр. 25 от 2019 г., изм. - ДВ, бр. 17 от 2020 г.) "Преместваем обект" е обект, който няма характеристиките на строеж и може след отделянето му от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура да бъде преместван в пространството, без да губи своята индивидуализация и/или възможността да бъде ползван на друго място със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползван на мястото, от което е отделен, като поставянето му и/или премахването му не изменя трайно субстанцията или начина на ползване на земята, както и на обекта, върху който се поставя или от който се отделя. ПО може да се закрепва временно върху терена, като при необходимост се допуска отнемане на повърхностния слой, чрез сглобяем или монолитен конструктивен елемент, който е неразделна част ПО и е предназначен да гарантира конструктивната и пространствена устойчивост на обекта и не може да служи за основа за изграждане на строеж.

## Какво не е преместваем обект

§1, т. 1б от ДР на ЗКИР

чл. 110 от Закона за собствеността

1б. (нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г.)  
**"сграда"** или  
**"постройка"** е самостоятелен строеж на основното или на допълващото застрояване по Закона за устройство на територията, трайно прикрепен към земята, с отделени от външната среда организирани вътрешни пространства и с функционално предназначение съгласно класификатора, определен с наредбата по чл. 31;

„Чл. 110. Недвижими вещи са: земята, растенията, сградите и другите постройки и въобще **всичко, което по естествен начин или от действието на човека е прикрепено трайно към земята или към постройката.** Всички други вещи, включително и енергията, са движими вещи.“

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

**Чл. 56.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г., доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., изм. - ДВ, бр. 25 от 2019 г.) Върху поземлени имоти могат да се поставят:

1. преместваеми увеселителни обекти;
2. преместваеми обекти за административни, търговски и други обслужващи дейности;
3. преместваеми обекти за временно обитаване при бедствия;
- 4. (нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) преместваеми обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната.**

.....

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., 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., изм. - ДВ, бр. 92

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

от 2009 г., в сила от 20.11.2009 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., изм. - ДВ, бр. 13 от 2017 г., доп. - **ДВ, бр. 16 от 2021 г.**) В недвижими имоти - културни ценности, разрешение за поставяне на обекти по ал. 1 се издава въз основа на схема след съгласуване при условията и по реда на Закона за културното наследство. **Съгласуването се извършва служебно по искане на органа, компетентен да издаде разрешение за поставяне на обекти по ал. 1.**

...

**(12) (Нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) Условията и редът за издаване на разрешението за поставяне на обектите по ал. 1, т. 4 се определят със заповед на министъра на отбраната, съответно на министъра на вътрешните работи, на председателя на Държавна агенция "Национална сигурност", на председателя на Държавна агенция "Разузнаване" или на председателя на Държавна агенция "Технически операции".**

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
***Обучителен модул 2 «Устройство на територията»***

**(13) (Нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) Разрешенията за поставяне по ал. 2 се публикуват в Единния публичен регистър по устройство на територията по чл. 5а.**

**(14) (Нова - ДВ, бр. 20 от 2021 г.) Не се изисква разрешение за поставяне по ал. 2 за точки за безжичен достъп с малък обхват, които отговарят на изискванията, определени в Регламент за изпълнение (ЕС) 2020/1070 на Комисията от 20 юли 2020 г. за определяне на характеристиките на точките за безжичен достъп с малък обхват съгласно член 57, параграф 2 от Директива (ЕС) 2018/1972 на Европейския парламент и на Съвета за установяване на Европейски кодекс за електронни съобщения (ОВ, L 234/11 от 21 юли 2020 г.), наричан по-нататък "Регламент за изпълнение (ЕС) 2020/1070".**

**Тема 6 (част 2): Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти и разрешаване на строителството. Разрешения за поставяне на преместваеми обекти**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

**Чл. 56а. (Нов - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) (1) Части от улици, тротоари, площади, озеленени площи за широко обществено ползване и други имоти и обекти - публична общинска собственост, могат да се ползват за извършване на търговска и/или друга дейност на открито чрез съоръжения и елементи - открити щандове, апарати, грилове, хладилни витрини, щендери, колички и други подобни, въз основа на разрешение, издадено от кмета на общината.**

**(2) Условието и редът за издаване на разрешението по ал. 1 се определят с наредбата по чл. 56, ал. 2 или по чл. 13а.**

**(3) За извършване на дейност по ал. 1 без разрешение или в нарушение на издаденото разрешение се налагат глоби или имуществени санкции, определени с наредбата по чл. 56, ал. 2 или по чл. 13а.**

**(4) При констатиране на нарушение по ал. 3 съоръжението, послужило за осъществяване на дейността, се премахва принудително по ред, определен с наредбата по чл. 56, ал. 2 или по чл. 13а.**

Нормативно основание	вид на обекта/съоръжение/елемент	схема за поставяне и проектна документация	разрешение за поставяне от главния архитект	разрешение за поставяне от кмета
чл. 56, ал. 1 от ЗУТ	преместваеми увеселителни обекти	X	X	-
	преместваеми обекти за административни, търговски и други обслужващи дейности	X	X	-
	преместваеми обекти за временно обитаване при бедствия	*	-	-
	преместваеми обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната	**	-	-
чл. 56, ал. 10 от ЗУТ	елементите на градското обзавеждане - спирки на масовия градски транспорт, пейки, осветителни тела, чешми, фонтани, часовници, зарядни колонки за електрически превозни средства, както и други обекти, свързани с облика на градските пространства	Условията и редът за разполагане на тези обекти се определят с наредба на съответния общински съвет по чл. 56, ал. 2 /за реда и условията за издаване на разрешението за поставяне на обектите, за одобряването и за изискванията към схемата и проектната документация/ или по чл. 13а /за пецифични изисквания за облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли/		
чл. 56а, ал. 1 от ЗУТ за публична общинска собственост	открити щандове	?	-	X
	апарати	?	-	X
	грилове	?	-	X
	хладилни витрини	?	-	X
	щендери	?	-	X
	колички	?	-	X
	други съоръжения и елементи за извършване на търговска и/или друга дейност на открито	?	-	X

#### Забележка:

- \* тези обекти не са в правомощията на кмета и на главния архитект, не е ясно по какъв ред се поставят
- \*\* Условията и редът за издаване на разрешението за поставяне на обектите се определят със заповед на министъра на отбраната, съответно на министъра на вътрешните работи, на председателя на Държавна агенция "Национална сигурност", на председателя на Държавна агенция "Разузнаване" или на председателя на Държавна агенция "Технически операции".
- ? В ЗУТ не е предвиден ред, следва да се определи в наредбата по чл. 56 от ЗУТ на съответния общински съвет