

## 02\_The Latest Amendments to the Spatial Planning Act

На 25 януари 2017 г. Народното събрание гласува на второ четене изменения в Закона за устройство на територията (ЗУТ). Законът за изменение и допълнение на ЗУТ е обнародван в ДВ, бр.13 от 7 февруари 2017 г. и е в сила. Основните промени са както следва:

- Министърът на регионалното развитие и благоустройството и областните управители организират поддържането на публични регистри на издадените актове за изработване и одобряване на устройствени планове и на техните изменения, на издадените разрешения за строеж и на въведените в експлоатация строежи;
- С плана по чл. 16 ЗУТ: (1) поземлени имоти, които не отговарят на изискванията за минимални размери за лице и повърхност могат да бъдат обединени в един или повече нови урегулирани имоти, ако са собственост на едни и същи лица; (2) по искане на собствениците поземлени имоти, собственост на едни и същи лица, могат да бъдат обединени в един новообразуван урегулиран имот, както и един поземлен имот може да бъде разделен на два или повече новообразувани урегулирани имоти; (3) може да се образува съсобствен урегулиран имот за два или повече поземлени имоти, собственост на различни лица, въз основа на общо заявление на собствениците с нотариално заверени подписи;
- По предложение на кмета на общината с решение на общинския съвет може да се налага временна забрана за ограждане на поземлени имоти в територииза изграждане на първостепенната улична мрежа, за метрополитена, за трамвайни или железопътни линии, за обекти на зелената система и за съоръжения за третиране на отпадъци. Забраната се налага еднократно за срок не по-дълъг от три години;
- Собствениците на застроени недвижими имоти са длъжни да се присъединят към изградените водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения. Присъединяването се извършва по реда на Наредба № 4 от 14 септември 2004 г. за условията и реда за присъединяване на потребителите и за ползване на водоснабдителните и канализационните системи на база договор за присъединяване между потребителя и експлоатационното дружество;
- Заданието, въз основа на което се изработват проектите за устройствените планове,

няма да подлежат на преценка за приложими процедури по Закона за опазване на околната среда (ЗООС) (напр. екологична оценка) в случаите, когато се изработват подробни устройствени планове, които: (1) не определят рамка за инвестиционни предложения по Приложение № 1 и Приложение № 2 от ЗООС; (2) не се отнасят за предприятия и съоръжения с висок рисков потенциал по ЗООС; (3) не попадат в защитени зони; (4) са в съответствие с предвижданията на общ устройствен план, одобрен при спазване на ЗООС, Закона за биологичното разнообразие и Закона за културното наследство;

- Въведен е срок за съобщаване на изработения проект за подробен устройствен план, когато проектът е за част от населено място в обхват до един квартал и когато е за поземлени имоти извън границите на населени места. Общината следва да съобщи на заинтересуваните лица в срок до един месец от постъпването на проекта в общинската администрация. Разглеждането на проекта от общинския експертен съвет се извършва в срок до един месец от постъпването му в общинската администрация;
- Одобрените подробни устройствени планове се публикуват на интернет страницата на органа, който ги е одобрил, в тридневен срок от одобряването им;
- Непълнота или грешка в кадастралната карта, използвана като основа за изработване на подробен устройствен план, е основание за изменение на действащия план;
- Оценката за съответствието на проекта с основните изисквания към строежите се извършва задължително като комплексен доклад, съставен от регистрирана фирма-консултант за обекти от първа, втора и трета категория;
- Разрешението за строеж губи правно действие, когато: (1) в продължение на три години от влизането му в сила не е започнало строителството; (2) в продължение на 5 години от започване на строителството не е завършен грубият строеж, включително покривът на сградите; (3) в продължение на 10 години от започване на строителството на елементи на техническата инфраструктура то не е завършено или не е завършен грубият строеж, включително покривът на сградите, за обектите първа и втора категория, за националните обекти, за обектите с национално значение и за обектите с първостепенно общинско значение;
- Строежите, за които разрешението за строеж е загубило действието си, могат да

бъдат осъществени след презаверяване на разрешението за строеж. Презаверяване на разрешението за строеж може да бъде поискано от възложителя на строежа в тримесечен срок от изтичането на съответния срок. Презаверяването на разрешението за строеж се извършва от органа, който го е издал, в 14-дневен срок от подаване на заявлението;

- Преди откриването на строителната площадка и/или преди започването на дейностите по изграждане или премахване на строеж възложителят внася за одобряване в общината: (1) план за управление на строителните отпадъци в случаите, когато се изисква по Закона за управление на отпадъците; (2) план за безопасност и здраве;
- Неявяването на служител от съответната община на място на обекта не пречатства съставянето на протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа;
- Окончателни са решенията на първоинстанционния съд по жалби или протести срещу индивидуални административни актове за: (1) одобряване или за изменение на подробни устройствени планове за обекти с национално значение и за общински обекти от първостепенно значение и отказите за издаване на такива актове; (2) одобряване на комплексни проекти за инвестиционна инициатива за обекти с национално значение и за общински обекти от първостепенно значение и отказите за тяхното одобряване; (3) разрешаване на строителството за изграждане на обекти с национално значение и на общински обекти от първостепенно значение и отказите за издаване на такива актове.