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 териториза 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 системиина база договор за присъединяване между потребителя и експлоатационното дружество;
- Заданието, въз основа на което се изработват проектите за устройствените планове,

CR legal DL 2018. Всички права запазени.

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 срокдо 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

CR legal DL 2018. Всички права запазени.

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 препятства 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.

CR legal DL 2018. Всички права запазени.