

**КОМЕНТАРИ КЪМ ОБЩЕСТВЕНА КОНСУЛТАЦИЯ ПРОЕКТ НА ЗАКОН ЗА
ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА
ТЕРИТОРИЯТА**

Коментар	Автор	Дата
----------	-------	------

Становище на Камарата на архитектите в България - част 27. При започване на процедура за изменение на подробен устройствен план, да се предостави възможност на лицата по чл. 131 от ЗУТ да прилагат към заявлението изготвен проект за изменение на ПУП или скица с предложение за изменение на ПУП.8. Заданието за ПУП да не се съгласува с МОСВ или РИОСВ в случаите на изменение на планове за регулация и планове за застрояване в обществено обслужващи и смесени централни територии, както и в жилищни квартали в границите на населеното място.9. Въвеждане на принципа на мълчаливото съгласие в административните процедури по ЗУТ.10. Промяна на фокуса на осъществявания от административните органи контрол - вместо да се осъществява контрол върху инвестиционният проект, обект на контрол от страна на държавата и общините да са сградите и обектите на благоустрояване и ландшафтна архитектура.11. Гарантиране на качествени услуги чрез промяна на застраховките на участниците в строителството.12. Осигуряване на ефективни механизми за адекватно остойностяване на проектантския труд, съответстващо на вменените нови отговорности и по - високи изисквания към неговото качество.13. „Консултант“ да бъде проектантско бюро, регистрирано в съвместен регистър на КАБ и КИИП, със собственост повече от 50 процента от капитала на дружеството на правоспособни архитекти -членове на КАБ или на правоспособни инженери -членове на КИИП.14. Да се даде легална дефиниция на понятието "инженеринг" – допустимо е едновременно възлагане на проектирането на инвестиционния проект в работна фаза и на строителството (изпълнението на строежа на „инженеринг“) само при наличието на одобрен инвестиционен проект и издадено разрешение за строеж преди това.15. Да се промени дефиницията за „Разгъната застроена площ" (РЗП). РЗП да е сборът от застроените площи на всички етажи на основното и допълващото застрояване под, на и над терена. В РЗП, освен застроената площ на подземните, полуподземните и надземните етажи, да се включат също така всички застроени площи в

КАМАРА НА
АРХИТЕКТИТЕ
В БЪЛГАРИЯ
КАМАРА НА
АРХИТЕКТИТЕ
В БЪЛГАРИЯ

12.06.2020

Становище на Камарата на архитектите в България - част 1 Управителният съвет на Камарата на архитектите в България принципно подкрепя публикувания за обществено обсъждане проект на ЗИД на ЗУТ на 13 май 2020г. Същевременно считаме, че предложените промени са недостатъчни за изпълнение на целта на проекта да се подобри административното обслужване, да се намали административната тежест за гражданите и бизнеса, както и да се прецизира и усъвършенства процеса, свързан с предоставянето на административни услуги по реда на ЗУТ. В този смисъл, представяме следните принципни предложения на Камарата на архитектите в България за изменение на ЗУТ, които молим да бъдат разписани от компетентните органи под формата на конкретни текстове и включени в проекта на ЗИД на ЗУТ: Да се заложи принципът на двуфазното проектиране. Инвестиционните проекти да се изработват само в две фази: инвестиционен проект за разрешение за строеж и инвестиционен проект за изпълнение на строителството. Разрешението за строеж да се издава въз основа на идеен инвестиционен проект, чийто обхват и съдържание да се прецизира, така че да е възможно да бъде оценен за съответствие с основните изисквания към строежите (инвестиционен проект за разрешение за строеж). Да не е допустимо, обаче, идейният инвестиционен проект да бъде изпълнен без наличие на работен инвестиционен проект, който трябва да е проект за изпълнение на строителството и да доразвива идейната фаза (задължителен инвестиционен проект за изпълнение на строителството). За издаване на разрешение за строеж задължително да се изисква удостоверение за регистрация на договорите за проектиране в КАБ и КИИП. Компетентните органи само да одобряват внесените инвестиционни проекти, да отпадне процедурата по съгласуване. Обхвата на процедурата по одобряването да се организира до проверка на съответствието на инвестиционния проект с предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план (ПУП) и градоустройствените	КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ	12.06.2020
---	--	-------------------

Становище относно предложената дефиниция на понятието "сграда" (част 2)(продължение на коментар, озаглавен "Становище относно предложената дефиниция на понятието "сграда" (част 1)")III. Видно от представения за обществена консултация Проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията, законодателят сякаш се връща към разбиранията си от 1941 г., когато е възприемал „сграда“ и „постройка“ като синоними, тъй като според предложението понастоящем текст, сградата може да бъде строеж и на допълващото застрояване.Буди недоумение обаче липсата на предложения за промени в чл. 41 ЗУТ, с които да се затвърди това разбиране, че понятията „сграда“ и „постройка“ не следва да се различават смислово. Съгласно чл. 41 ЗУТ (който не се предвижда да бъде изменян с предложението ЗИДЗУТ), допълващото застрояване се състои само от различни по вид постройки. Възниква въпросът за това как следва да бъде тълкуван и прилаган въпросният текст в светлината на предложената дефиниция на „сграда“?Предложената дефиниция, без да бъде придружена от съпътстващи я промени в други законови текстове, които да целят унификация на терминологията, би довела до значимо объркване. Така, сама по себе си дефиницията би внесла единствено объркване в практиката, тъй като границите между понятията „сграда“ и „постройка“ биват размити без всъщност да се уреждат каквито и да е последици от това размиване.Към момента практиката по заснемане на кадастрални обекти е да се заснемат и постройки на допълващото застрояване, напр. плевня или лятна кухня. С предложената дефиниция на „сграда“ несъмнено ще се създаде объркване при определяне на статута на вече заснети кадастрални обекти. В тази връзка буди недоумение и фактът, че в предложените законодателни промени не се предвижда актуализиране на кадастралната карта.IV. ПредложенияКакто по-горе бе споменато, така предложената дефиниция би създавала значими проблеми в тълкуването и прилагането на ЗУТ и ЗКИР. За да се избегнат, най-удачен вариант е уеднаквяване на терминологията във

Илиян Костов

12.06.2020

Становище относно предложената дефиниция на понятието "сграда" (част 1)I. Дефиниция на понятието „сграда“ не се съдържа в действащ нормативен акт. Това е единственият кадастрален обект, който няма легална дефиниция. Исторически погледнато, за пръв и единствен път в историята на българското право, Законът за благоустройството на населените места (обн. ДВ. бр.117/ 13.05.1941 г., отм. ДВ, бр. 227/ 01.10.1949 г.), дава дефиниция на понятието сграда, както следва:Чл. 164. Сграда (постройка) по смисъла на този закон е всеки строеж, над или под земята, ограничен отстрани със стени или колони, а отгоре - с покрив и предназначен за жилищни, домакински, стопански или други нужди.Видно от горното, в исторически контекст „сграда“ е понятие, което е имало легална дефиниция, ползваща „постройка“ като синоним.След влизането в сила на Закона за планово изграждане на населените места (1950 г.), който отменя ЗБНМ, понятието „сграда“ спира да има легална дефиниция в действащото законодателство – положение, което остава непроменено и до днес.II. Съгласно чл. 37 от Указ № 883 за прилагане на Закона за нормативните актове, думи или изрази с утвърдено правно значение се използват в един и същ смисъл във всички нормативни актове. Ако се налага отклонение от общоприетия смисъл на дума или израз, с допълнителна разпоредба се определя смисълът им за съответния нормативен акт. Поради това, за да се направи разграничение между двете категории, следва да се изхожда от общоприетия смисъл на думите и нормативната уредба на ЗУТ.Общоприето значение на “сграда” е “постройка със стени и покрив, здание” (Български тълковен речник, изд. “Наука и изкуство”, 1999, с. 872).От горната „речникова“ дефиниция могат да се постигнат няколко заключения. На първо място, че постройка към сграда се отнасят като род към вид. На второ място може да се заключи, че според това разбиране може да има постройки без стени или покрив.Законодателят разглежда понятията през по-различна призма. На първо място, това е видно от § 1, т. 2 от ПЗР на ЗКИР, в който е дадена дефиниция на „груб строеж” –

За намаляване на административната тежест - да отпадне "одобряване" на инвестиционните проекти. Като архитект с дългогодишен административен опит, считам че в ЗУТ трябва да отпадне архаичната форма на администране - "ОДОБРЯВАНЕ" на инвестиционни проекти, наследената от ЗТСУ, когато проектните разработки са били в обхвата на 2 до 4 проектни части. В условията на ЗУТ, акта на "ОДОБРЯВАНЕ" дублира акта на „СЪГЛАСУВАНЕ“ от същия административен орган, както и оценката за съответствие на проектната документация, изготвена въз основа експертната оценка на пълен екип оправомощени специалисти. С "ОДОБРЯВАНЕ" на проектната документация Главен Архитект споделя отговорност за съдържанието и качеството на всяка проектна част, без да да има професионална правоспособност и техническа компетентност в такъв широк обхват! В заключение: Предлагам навсякъде в ЗУТ да отпадне действието „одобряване на инвестиционни проекти“. Анна Демирева - Главен архитект на Община Балчик	Анна Демирева	12.06.2020
Монтаж на контейнерни структури - с допълнение в обхвата на чл. 147, ал.1 от ЗУТ. Подкрепям изцяло предложените промени, като предлагам съществено допълнение в обхвата на чл. 147, ал.1 от ЗУТ: Все по-често напоследък възложителите прибегват до ползване на широко предлаганите на пазара днес готови обемни елементи (контейнерни структури, павилиони, бунгала и др.), реализирането и ползването на които би могло да има значително по траен и регламентиран характер, ако бъдат разрешавани с разрешение за „монтаж“, като намерят изрично място в чл.147, ал.1 ЗУТ – като траен монтаж на готово конструктивно съоръжение върху трайна основа.	Анна Демирева	12.06.2020

В подкрепа промените на чл. 96 ал.6 от ЗУТ.Подкрепям предложените промени за териториите в строителна забрана като много съществени и належащи, с предложение за варианти на двата обвързани текста – редакция на чл.96, ал.6, и допълнение в изречение второ на чл.198, ал.3 :чл.96 (6) ЗУТ: В райони, за които със заповед по чл. 198, ал. 3 е наложена строителна забрана, предварително съгласие по ал.4 се издава след изпълнение на всички условия на заповедта в обхвата на отмяната, и пълната или частичната ѝ отмяна, по реда на чл.198, ал. 3 изр. второ.чл.198 (3) ЗУТ: Министърът на регионалното развитие и благоустройството може да налага със заповед строителна забрана за изясняване на общата устойчивост на терена в свлачищни райони за срок до две години, а във връзка с извършването на геозащитни мероприятия - до осъществяването им. Заповедта се отменя изцяло или частично, по предложение на съответните органи на местното самоуправление след осъществяване на геозащитните мерки и дейности и отчитане на положителен ефект от изпълнението им чрез извършване на мониторинг по чл. 95, ал. 3.	Анна Демирева	12.06.2020
--	--------------------------	-------------------

Предложение за изменениеПриветствам инициативата за облекчаване административната тежест върху гражданите в процедурите регламентирани от закона. Несъмнено систематизирането в единен регистър и поддържането му в актуално състояние, с отразяване на всички изменения, касаещи териториалното устройство и инвестиционно проектиране ще улесни всички участници в административните процедури и ще спести време по издаване на крайния акт. Ясна е целта на законодателя да облекчи административната тежест на гражданите, като регламентира служебния обмен на информация и документи между участващите институции. Но не следва този служебен обмен да се приравнява и уеднаквява с мярка, която води до намаляване на „финансовата тежест“ на гражданите. Всички услуги, които се предоставят от административните органи, специализираните ведомства и други участници (гражданскоправни субекти) в процесите по териториално планиране и разрешаване на строителството са свързани с извършване на разходи от тези лица. От друга страна – тези услуги нямат стопански характер, т.е. не се извършват с цел реализиране на печалба/извършване на определен вид търговска дейност. Ето защо те също подлежат на заплащане, за да се избегне неоснователно разместване на блага и намаляването на финансовата тежест на гражданите да доведе до увеличаване финансовата тежест на останалите участници в административните процедури по закона. Както правилно законодателят изтъква в мотивите си „отделните администрации не разполагат с ресурси за наемане на квалифицирани специалисти“ и в отговор на този недостиг се прави предложението за изменение, формулирано в § 5 от ЗИД на ЗУТ. Но подобен недостиг е налице и за специализираните ведомства и други участници (гражданскоправни субекти) и законът следва да държи сметка и за това обстоятелство. Във връзка с горното считам че законът не третира равнопоставено всички участници в административното производство, като не държи сметка за ресурсите, които се влагат от	Vasilena Vasilena	12.06.2020
---	------------------------------	-------------------

Да отпаднат изискванията за предоставяне на скица от КККР.Към § 11 от законопроекта:Крайно време е да отпаднат изискванията за предоставяне на скица от КККР. Достатъчно е да се посочи идентификатора на недвижимия имот. Органите на изпълнителната власт имат възможност да направят служебна проверка във всеки момент. Изискването за предоставяне на скица, издадена от съответната СГКК не отговаря на нормативните документи за облекчаване на административната тежест, въз основа на които се предлагат настоящите изменения и допълнения. Още повече, че такава стъпка вече беше направена с изменението на чл. 177, ал. 1 от ЗУТ (ДВ. бр.41 от 21 Май 2019 г.). Времето показва, че тази норма работи добре и спестява много средства и време, както на заявителя, така и на администрацията.Мотиви: Със сегашното предложение не се изпълнява целта на закона.	Йоан Каратерзиян	12.06.2020
"Мълчаливото съгласие" е необходимо да остане и да се доразвие.Предложение към § 7 от законопроекта.Към новото предложение на чл. 39, ал. 3 да се добави ново изречение: "Непроизнасянето в едномесечен срок от постъпването на искането се смята за мълчаливо съгласие."Мотиви: Трудно извоюваният институт на "мълчаливото съгласие" е необходимо да остане и да се доразвие в закона.	Йоан Каратерзиян	12.06.2020

Предложение на Съ'з на архитектите в БългарияСъюзът на архитектите в България приема предложените промени в Закона за устройство на територията, като прави следните предложения за изясняване на текстовете: Чл. 3. (4) Министърът на регионалното развитие и благоустройството организира поддържането на архив на одобрените устройствени планове и измененията им, архив на издадените строителни книжа и организира публикуването и поддържането в актуален вид на информацията в единния публичен регистър по устройство на територията по чл. 5а. Считаме, че трябва да се даде конкретен срок Чл. 39. (3) Промяна на предназначението на сграда или на част от сграда - обект на образованието, науката, здравеопазването или културата, както и на спортни обекти и съоръжения или на части от тях, може да се извърши при условията и по реда на този закон само след писмено съгласие на съответния министър по следния ред: В 7- дневен срок от постъпването на писменото заявление от съответния възложител за промяна на предназначението, главният архитект или компетентният орган по чл. 148, ал. 3 го изпраща служебно на съответния министър, който е длъжен в 14-дневен срок да изрази писмено съгласие или да постанови отказ. Отказът се мотивира. Съгласието се предоставя служебно на главния архитект или на компетентния орган по чл. 148, ал. 3Предлагаме прецизиране на текста § 36. В § 1 от допълнителните разпоредби на Закона за кадастъра и имотния регистър (обн. ДВ, бр.34 от 2000 г., изм. и доп. бр.45 и бр. 99 от 2002 г., бр. 36 2004 г., бр. 39 и бр. 105 от 2005 г., бр. 29 и бр. 30 2006 г., бр. 57 и бр. 59 от 2007 г., бр. 36 и бр. 91 от 2008 г., бр. 80 от 2009 г., бр. 19 и бр. 39 от 2011 г., бр. 38 от 2012 г., бр. 15, бр. 66 и бр. 109 от 2013 г., бр. 49 и бр. 98 от 2014 г., бр. 61 от 2015 г., бр. 27 и бр. 57 от 2016 г., бр. 58 и бр. 103 от 2017г., бр. 42 от 2018 г., бр. 41 и 44 от 2019 г.) се създава т. 16: „16. „сграда“ е самостоятелен строеж на основното или на допълващото застрояване, трайно прикрепен към земята, с функционално предназначение съгласно класификатора, определен с	Ваня Фурнаджиева	12.06.2020
---	-----------------------------	-------------------

Предложение за допълнение и изменение на чл. 128а Уважаеми г-жи и г-да, моля Ви при разглеждането на направените предложения да вземете под внимание и моето предложение. Не се осланяйте, че на Вашата интернет страница има качени методически указания по отношение тълкуването на чл.128а от ЗУТ и всички администрации са ги прочели и прилагат. Моето семейство е изправено пред следния казус: за да се разреши ПУП – ПР на земеделска земя, която попада в обхвата на чл. 53 от ППЗОЗЗ, за определяне и придобиване на прилежащи площи, след съгласуване на преписката от собственика на земята – МЗХГ, от общинската администрация на основание чл. 128а от ЗУТ, изискват преди да се разреши ПУП – ПР да се разработят и одобрят парцеларни планове на техническата инфраструктура. В моя случай не само, че няма да се намали административната и финансова тежест, но десетократно се увеличава и ще отнеме години. / rosen_rashev@abv.bg / Може би по правилно е да направя следното предложение:Чл. 128а. (Нов – ДВ, бр. 1 от 2019 г., в сила от 1.01.2019 г.) (1) Съгласуването на заданията, на предложенията за изменение на подробни устройствени планове и на проектите на устройствени планове и техни изменения, с които се предвижда единствено промяна начина на трайно ползване на поземления имот и инвестиционно проектиране с експлоатационните дружества се извършва служебно от кмета на общината или от компетентния орган по чл. 124а, ал. 3, 4 и 6. Експлоатационните дружества са длъжни да предоставят исканата информация, мотивирани възражения и предписания в 14-дневен срок от поискването.	Росен Рашев	12.06.2020
--	--------------------	-------------------

Предложение за допълнение и изменение на чл. 128а Уважаеми г-жи и г-да, моля Ви при разглеждането на направените предложения да вземете под внимание и моето предложение. Не се осланяйте, че на Вашата интернет страница има качени методически указания по отношение тълкуването на чл.128а от ЗУТ и всички администрации са ги прочели и прилагат. Моето семейство е изправено пред следния казус: за да се разреши ПУП – ПР на земеделска земя, която попада в обхвата на чл. 53 от ППЗОЗЗ, за определяне и придобиване на прилежащи площи, след съгласуване на преписката от собственика на земята – МЗХГ, от общинската администрация на основание чл. 128а от ЗУТ, изискват преди да се разреши ПУП – ПР да се разработят и одобрят парцеларни планове на техническата инфраструктура. В моя случай не само, че няма да се намали административната и финансова тежест, но десетократно се увеличава и ще отнеме години./ rosen_rashev@abv.bg /Може би по правилно е да направя следното предложение:Чл. 128а. (Нов – ДВ, бр. 1 от 2019 г., в сила от 1.01.2019 г.) (1) Съгласуването на заданията, на предложенията за изменение на подробни устройствени планове и на проектите на устройствени планове и техни изменения, с които се предвижда единствено промяна начина на трайно ползване на поземления имот и инвестиционно проектиране с експлоатационните дружества се извършва служебно от кмета на общината или от компетентния орган по чл. 124а, ал. 3, 4 и 6. Експлоатационните дружества са длъжни да предоставят исканата информация, мотивирани възражения и предписания в 14-дневен срок от поискването.	Росен Рашев	12.06.2020
--	--------------------	-------------------

Предложение за допълнение и изменение на чл. 128аВъпреки, че с настоящия проект за изменение на ЗУТ не се предвижда изменение на чл. 128а, си позволявам да направя предложение за неговото изменение, защото има общински администрации, които не го тълкуват и прилагат правилно. Технически задания, предложения за изменения на подробни устройствени планове, с които се предвижда само план за регулация –разделяне на един имот, общинските администрации изискват проектите да се съгласуват с експлоатационните дружества и бъдещите имоти да се захранят с ток и вода. Само при това условие позволяват да се раздели имота на желан брой бъдещи имоти, като, да допълня, че не се предвижда план за застрояване или промяна на предназначението на поземления имот. Предварително се изиска и се плаща информацията от гражданина на експлоатационното дружество, описва се в техническото задание, а проектите се съгласуват, когато гражданина си плати съответната такса.Чл. 128а. (Нов – ДВ, бр. 1 от 2019 г., в сила от 1.01.2019 г.) (1) Съгласуването на заданията, на предложенията за изменение на подробни устройствени планове и на проектите на устройствени планове и техни изменения, с които се предвижда единствено промяна предназначението на поземления имот и инвестиционно проектиране с експлоатационните дружества се извършва служебно от кмета на общината или от компетентния орган по чл. 124а, ал. 3, 4 и 6. Експлоатационните дружества са длъжни да предоставят исканата информация, мотивирани възражения и предписания в 14-дневен срок от поискването.	Росен Рашев	20.05.2020
--	--------------------	-------------------

Предложение за допълнение и изменение на Чл. 139, ал.3 и чл.156, ал.2 и ал.3чл.139(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. 101 от 2015 г., изм. - ДВ, 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 възложителя. Проектантите по останалите части подписват обща декларация за взаимната им съгласуваност между тях.чл.156(2) Органите на Дирекцията за национален строителен контрол проверяват служебно единствено 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.) При констатиране на нарушения по ал. 2, както и на други нарушения, водещи до незаконосъобразност на издадените строителни книжа, началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице дават 14 дневен срок за допълване и коригиране на одобрените инвестициони проекти и разрешението за сроеж. При отказ за допълване и коригиране на одобрените инвестициони проекти и разрешението за сроеж на съответното лице одобрило инвестициони проекти и издало разрешението за строеж за корекция на разрешението за строеж се отменя с мотивирана заповед разрешението за строеж, с изключение на издадените и одобрени от министъра на регионалното развитие и благоустройството.	Георги Долапчиев	19.05.2020
--	-----------------------------	-------------------