



**Проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията**

[линк към консултацията](#)

**Информация**

**Откриване / Приключване:** 12.09.2022 г. - 12.10.2022 г. Неактивна

**Номер на консултация:** #7048-К

**Област на политика:** Архив - Регионална политика

**Тип консултация:** Закон

**Вносител:** Министерство на регионалното развитие и благоустройството

**Тип носител:** Национално

---

С проекта на закон на направени предложение за изменение и допълнение на нормативната уредба в три основни насоки:

- Уреждане на последиците от обявената за противоконституционна разпоредба на чл. 208, ал. 1 от ЗУТ от ЗУТ, в частта „а за имоти, предвидени за озеленени площи по чл. 61, ал. 4 – петнадесет години“, с Решение № 14/15.10.2020 г. по конституционно дело № 2/2020 г. на КСРБ.
- В законопроекта са залегнали и предложения за изменения и допълнения на действащи разпоредби на ЗУТ, породили проблеми при прилагане, поради непрецизност или непълнота, или пораждащи излишна административна и финансова тежест.
- Със законопроекта се създава правна възможност за определяне на статута „търпимост“ на строежите или части от тях, представляващи елементи на техническата инфраструктура, които отговарят на техническите правила и норми, но са изградени, реконструирани или ремонтирани без изискващите се строителни книжа – одобрени инвестиционни проекти и издадено разрешение за строеж.

**Отговорна институция**

**Отговорна институция**

## Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Адрес: София, ул. Св. Св. Кирил и Методий 17-19

Електронна поща: e-mrrb@mrrb.government.bg

### Начини на предоставяне на предложения и становища

- Портала за обществени консултации (изисква се регистрация чрез имейл);
- Електронна поща на посочените адреси;
- Системата за сигурно електронно връчване <https://edelivery.egov.bg/> (изисква се квалифициран електронен подпис или ПИК на НОИ);
- Официалния адрес за кореспонденция.

### Полезни връзки

„Раздел „Проекти на нормативни актове“ - <https://www.mrrb.bg/bg/normativni-aktove/proekti-na-normativni-aktove/>

### Документи

#### Пакет основни документи:

[Доклад относно проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията - вер. 1.0 | 12.09.2022](#)

[Мотиви към проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията - вер. 1.0 | 12.09.2022](#)

[Проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията - вер. 1.0 | 12.09.2022](#)

[Частична предварителна оценка на въздействието - вер. 1.0 | 12.09.2022](#)

[Становище на администрацията на Министерския съвет - вер. 1.0 | 12.09.2022](#)

[Становище на КАБ \(получено по ел.поща на 30.09.2022 г.\) - вер. 1.0 | 03.10.2022](#)

[Становище от "Държавна консолидационна компания", ЕАД, получено по ел. поща на 12.10.2022 г. - вер. 1.0 | 12.10.2022](#)

[Становище от Българската асоциация на заведенията, получено на ел. поща на 12.10.2022 г. - вер. 1.0 | 12.10.2022](#)

[Становище на Българска асоциация на застрахователните брокери и Българска асоциация за външна реклама, получено по ел поща на 12.10.2022 г. - вер. 1.0 | 13.10.2022](#)

[Становище на Държавно предприятие „Управление и стопанисване на язовири“, получено по ел. поща на 12.10.2022 г. - вер. 1.0 | 13.10.2022](#)

[Становище на Петър Николов, получено по ел. поща на 12.10.2022 г. - вер. 1.0 | 13.10.2022](#)

[Становище на Илиян Пламенов, получено по ел. поща на 12.10.2022 г. - вер. 1.0 | 13.10.2022](#)

[Справка за отразяване на предложенията и становищата - вер. 1.0 | 07.12.2022](#)

---

#### **Консултационен документ:**

---

#### **Справка становища:**

---

### Коментари

[Коментари \(pdf\)](#)

[Коментари \(csv\)](#)

**Автор:** Ангел Буров (13.10.2022 00:00)

Становище от д-р урб. Ангел Буров

Споделяната от значителна част от общините на много големите, големите, както и на редица средни, малки и много малки градове невъзможност в рамките на следващите 5 години да осигурят необходимите средства за отчуждаване (след предварително и равностойно обезщетение), ще породи тежка институционална криза, както и изключително високо ниво на гражданско недоволство в обществото ни, живеещо и почиващо преобладаващо в тези градове на България. Тази невъзможност се дължи, както на действия и бездействия на органите на местно самоуправление и местната администрация - общините (предимно във връзка с продажбата на общинска собственост, твърде ниски местни данъци и такси свързани със строителството, кампанийната и непоследователна устройствена политика и загърбване на тази основополагаща за местната власт дейност и др.), така и на действия и бездействия на Държавата - законодателна, изпълнителна и съдебна власт (предимно във връзка с несъстояли се реформи относно въвеждането на специфични правила, нормативи и стандарти относно територии с особена териториално-устройствена и превантивна устройствена защита, твърде ограниченото изграждане на капацитет в планирането и управлението на устройството на територията в условията на пазарна икономика, твърде бавното провеждане на финансова децентрализация, отсъствието на национални финансови механизми за териториално-пространствено и градско развитие, липсата на системен контрол на изпълнението на стратегии и планове, неефективното и несправедливо разходване на публичните финанси извън основното им

предназначение да създават и възпроизвеждат общи блага и др.). Тези действия и бездействия могат да бъдат основание за колективни иски в особено големи размери, заради щети причинени в следствие от тази невъзможност.

Отчитайки настоящите ограничения и бъдещите рискове е необходимо много по-всеобхватно и прецизно разработване на балансиращи закони и подзаконови разпоредби, стъпващи на задълбочена оценка на въздействието и варианти на нормативни решения, които да бъдат съставени от работна група с участието на представители на общините, професионалните организации и други заинтересовани лица, обвързвайки измененията в Закона за устройство на територията с по-широк набор от граждански права, отвъд правото на частна собственост, при създаването на трайни нормативни възможности за отчуждаване на частна собственост за държавни и общински нужди (с ударение върху зелени площи за обществено ползване, техническа инфраструктура и обществено обслужване в сферата на образованието и здравеопазването) след предварително и равностойно обезщетение, включително чрез развитие на преходни и заключителни разпоредби за изменение на Закона за публичните финанси, както и други специализирани закони свързани с държавната и общинска собственост, местното самоуправление и местна администрация, регионалното развитие, околната среда, здравето и др.

**Автор:** Ангел Буров (12.10.2022 23:59)

Становище от д-р урб. Ангел Буров

Уважаеми господин Министър-председател, уважаеми господин Министър на регионалното развитие и благоустройството,

Изтъкнатите благородни мотиви и предложения за защита на правото на частна собственост в предложени проект на ЗИД на ЗУТ, без предложени насрещни мотиви и предложения за защита на други равностойни права заложи в Конституцията на Република България, ще създаде условия за обширна спекула с недвижими, обслужваща тесен кръг от добре организирани потенциално облагодетелствани лица, за сметка на неорганизираното мнозинство от неколкостранно по-широк кръг потенциално засегнати лица в българските градове.

Въпросната спекула ще накърни в особено голяма степен правото на здравословна и благоприятна околна среда по кумулативен начин и в дългосрочен план, въздействайки отрицателно и в сходна посока с нанесените щети върху българските населени места, селищни образувания, граждани и потребители на тяхната среда от недалновидно осъществяването възстановяване на земите в реални граници в обхвата на урбанизираните територии, както и последователното намаляване на дела на общинската и държавна собственост в тези територии, поради слабия контрол при нейното управление и системния дефицит на средства в общинските бюджети за градско развитие със силно изоставащо обезпечаване на публичната инфраструктура. Законодателната инициатива следва да отчете вече създадените и бъдещите нужди от създаване на публични блага с широк обществен достъп чрез

качествен процес на планирана и регулирана урбанизация, която следва да осигурява устойчиво развитие, благоприятни условия за живеене, труд и отдих на населението, както и правото на здравословна и благоприятна околна среда в съответствие с установените стандарти и нормативи.

**Автор:** КИИП ЦУ (12.10.2022 15:08)

СТАНОВИЩЕ на Камара на инженерите в инвестиционното проектиране (КИИП)

### **Предложение на МРРБ**

§ 4. В чл. 87, ал. 1 се изменя така: „(1) В населени места и селищни образувания или в части от тях без канализация битовите отпадъчни води в имоти, предвидени с подробен устройствен план за ниско застрояване, се заустват и пречистват в съоръжения за пречистване на образуванията в имотите отпадъчни води. По изключение за жилищни сгради с до три жилища и вилни сгради битовите отпадъчни води могат да се заустват във водоплътни изгребни ями. Водоплътните изгребни ями следва да отговарят на изискванията на чл. 41 и чл. 47, ал. 2. Съоръженията за пречистване на образуванията в имотите отпадъчни води следва да отговарят на санитарно-хигиенните и екологичните изисквания, както и на техническите изисквания, определени в наредбата на министъра на регионалното развитие и благоустройството за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни водопроводни и канализационни инсталации.“

**Предложение:** В изречение второ след думите с до три жилища съюза „и“ се заменя с „ , “ и след думите вилни сгради се добавя: „и Къщи за гости по смисъл на „Закона за туризма“

### **Текстът придобива следната редакция:**

§ 4. В чл. 87, ал. 1 се изменя така: „(1) В населени места и селищни образувания или в части от тях без канализация битовите отпадъчни води в имоти, предвидени с подробен устройствен план за ниско застрояване, се заустват и пречистват в съоръжения за пречистване на образуванията в имотите отпадъчни води. **По изключение за жилищни сгради с до три жилища и , вилни сгради и къщи за гости по смисъла на Закона за туризма** битовите отпадъчни води могат да се заустват във водоплътни изгребни ями. Водоплътните изгребни ями следва да отговарят на изискванията на чл. 41 и чл. 47, ал. 2. Съоръженията за пречистване на образуванията в имотите отпадъчни води следва да отговарят на санитарно-хигиенните и екологичните изисквания, както и на техническите изисквания, определени в наредбата на министъра на регионалното развитие и благоустройството за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни водопроводни и канализационни инсталации.“

**МОТИВИ:** По този начин ще се даде възможност на най-дребния туристически бизнес, най-често развиващ се от физически лица да продължи да се развива, а не допълнително да се натоварва и да се увеличава административната тежест. Видно

от определението е, че „Къщата за гости“ е с до десет стаи, което е еквивалентно на жилищна сграда с до три жилища.

По смисъла на „Закона за туризма“ това са: 27. (Доп. - ДВ, бр. 37 от 2018 г., в сила от 04.05.2018 г.) **„Къща за гости“ е жилищна сграда с ниска етажност в архитектурен стил, съответстващ на облика на селището и/или е обвързан с неговата история, която разполага с максимум 10 стаи за настаняване.** Гостите ползват общи помещения, като: всекидневна, обзаведена кухня, трапезария или място за хранене и място за отдих в двора. Обектът се стопанисва от домакини, които живеят в същата жилищна сграда или в съседство и се грижат за обслужването и изхранването (минимум закуска) на гостите в условия, близки до домашните.

**Автор:** Калин Лиловски (04.10.2022 11:33)

В подкрепа на предложените промени, касаещи имоти, които са предвидени за озеленени площи

Разпоредбата на чл. 208, ал. 1 от ЗУТ е не само противоконституционна, а и не защитава обществен интерес. Прекомерният срок за изкупуване на терените за зелени площи насърчава строителството в новите квартали, където няма изградена нужната инфраструктура. Това води до презастрояването им, увеличаване на пътния трафик от тези квартали, влошаване на качеството на въздуха в градовете и повишена смъртност от заболявания, свързани с качеството на въздуха. Стимулиране на строителството там, където има изградена инфраструктура и относително висок процент зелени площи, ще бъде благоприятно за градовете и за гражданите. Ще намалее интересът на инвеститорите към новоизграждащите се квартали, което ще намали риска от презастрояването им и ще се повиши предлагането на жилища в близост до училища и детски градини, което ще доведе до спад в цените на жилищата, намаляване на пътния трафик, ще създаде удобна и хармонична среда за живот в градовете, в съответствие със съвременните разбирания за качествена градска среда, така както тя в момента е уредена от действащата нормативна уредба.

**Автор:** Елисавета Стоименова (13.09.2022 14:05)

Несъгласие с премахването на специалната наредба за организацията на административното обслужване по

В чл. 2а от действащия закон се предвижда общите правила за организацията на административното обслужване по този закон се определят с наредба, приета от Министерския съвет. С наредбата по ал. 1 се утвърждават образци на документи за всички административни услуги, извършвани при условията и по реда на този закон.

Предлага се премахване на тази наредба и уреждане на общите правила за организацията на административното обслужване по ЗУТ в Наредбата за

административното обслужване.

Предложението показва крайна некомпетентност и нежелание за подобряване на услугите по ЗУТ. В НАО не могат да бъдат уредени общи правила за организацията на тези услуги, срокове и процедури, а може единствено да се приложи един примерен образец на заявление.

Предлагам параграф първи да отпадне.

Обръщам внимание и на това, че съгласно § 85. от ПРЗ Наредбите по чл. 2а и 5а се приемат в едногодишен срок от влизането в сила на този закон. Този срок е изтекъл през февруари. Министерството не носи ли някаква отговорност за това беззаконие?

## История

**Начало на обществената консултация - 12.09.2022**

**Приключване на консултацията - 12.10.2022**

**Справка за получените предложения - 07.12.2022**

[Справка за отразяване на предложенията и становищата](#)

**Окончателен акт на Министерския съвет**

---