



КУРС

за посредници на недвижими имоти

III ниво

НСНИ




ГЕОЛОЖКА ОСНОВА НА СГРАДИ И СЪОРЪЖЕНИЯ.
ЗАПОЗНАВАНЕ СЪС СКАЛИТЕ И ПОЧВИТЕ.
ОЦЕНКА НА РИСКОВЕТЕ ЗА СГРАДИ И СЪОРЪЖЕНИЯ.

Лектор: Ивайло Иванов



1. ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящата лекция е предназначена да даде основни познания за различни аспекти на инженерната геология, необходими при посредничеството и покупко-продажбата на недвижимите имоти. Всеки, който се занимава професионално с такава дейност трябва да има един минимален запас от познания за земята, земната кора, скалите, почвите, подземните води и основните геоложки явления, за да може компетентно да върши работата си и да съветва клиентите си. Лекцията дава един минимален набор от понятия, които се използват в инженерната геология и характеризират основните инженерногеоложки процеси и явления. За да бъдат защитени интересите на клиентите на брокера, както купувачи, така и продавачи е необходимо той да бъде компетентен по всички аспекти на своята дейност, един от които е несъмнено геоложката основа на сградите и съоръженията.

Специфичните термини и определения в лекцията са изписани с *курсив*. Геоложките проблеми, които влияят върху цената на имотите и на които би следвало да се обърне внимание при сделките са изписани с *курсив* в текста и са означени отстрани със символ 

2. ЗЕМНА КОРА И ГЕОЛОЖКА ОСНОВА – ОСНОВНИ СВЕДЕНИЯ И ПОНЯТИЯ.

Земята е третата планета от слънчевата система. Според съвременните схващания за строежа на нашата планета, тя се състои от *ядро, вътрешни и външни земни обвивки*. Вътрешните земни обвивки са *мантията и земната кора* (литосфера – от гръцкото *λίθος* – литос – камък). Външните земни обвивки са *хидросферата, атмосферата и биосферата*. Опази част от земната кора, в която се извършва дейността на хората и върху която влияят хидросферата и атмосферата се нарича *„геоложка среда“*. В тази геоложка среда попада и цялата строителна дейност на хората, като основно значение за нея има земната кора. Опази част от нея, в която са *фундирани* и построени сградите и съоръженията се нарича *„геоложка основа“* или *„земна основа“*. Съставът и свойствата на геоложката среда и на геоложката основа на сградите и съоръженията, съответно на недвижимите имоти, са от изключително значение за тяхната устойчивост, съществуване и стойност.

2.1. Скали и минерали – запознаване с някои основни скалообразуващи минерали и скали – магмени, седиментни, метаморфни.

2.1.1. Минерали

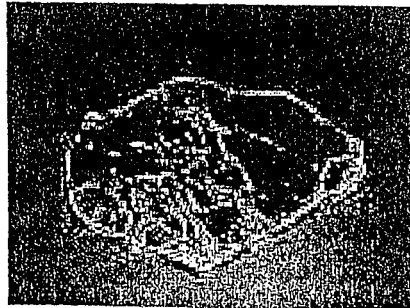
Веществото в земната кора се състои от *скали и минерали*. Тяхното значение за дейността на хората е огромно. Те са основа на цялата строителна дейност, а в качеството си на полезни изкопаеми се използват като енергийни и материални суровини, в тежката и леката промишленост.

Понастоящем са известни над 3500 минерала. Голяма част от минералите се образуват дълбоко в земната кора при изстиването на магмата и кристализирането на различни съединения. Други минерали се образуват на повърхността на земята, в моретата и океаните. Основното за всички минералите е, че те са *химични съединения, чиито състав може да се изрази с химична формула*, като могат да бъдат твърди, течни или газообразни. Течен минерал е водата (H_2O), а газообразен е природният газ метан (CH_4). По-голямата част от минералите са твърди, имат кристална решетка, като някои от тях влизат в състава на скалите и се наричат скалообразуващи. Основната класификация на минералите е според техния химичен състав, като се делят на различни групи – *силикати, оксиди (окиси), карбонати, сулфати, сулфиди, самородни* и др. Най-много в природата и в състава на скалите са минералите от групата на силикатите, като към тях се отнасят *фелдшпатите, слодите* и др.





Фиг. 1. Фелдшпат – албит



Фиг. 2. Слюда - мусковит

Един от най-известните минерали от групата на оксидите е *кварцът* или *планинският кристал*, отличаващ се с красивия си прозрачен изглед и кристали във формата на шестостенни призми.

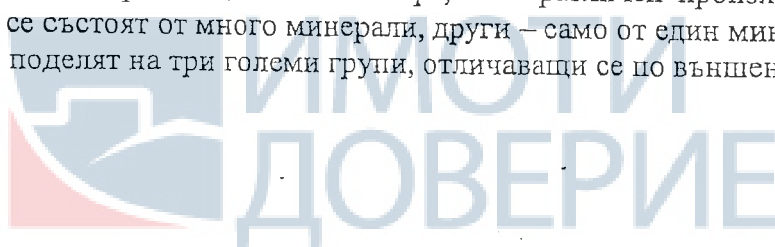


Фиг. 3. Кварц

Кварцът е основен скалообразуващ минерал за много скали. Към карбонатите спада минералът калцит, основен в състава на варовиците и мраморите. Част от минералите, които съдържат в състава си метали, годни за добив и употреба, се наричат рудни минерали. Към желязосъдържащите рудни минерали се отнася *хематитът*, оцветен в червено-кафяво и спадащ към групата на оксидите. Една от най-богатите медни руди е минералът *халкопирит*, отнасящ се към групата на сулфатите. Някои редки минерали, отличаващи се с красив външен вид, голяма здравина и устойчивост и имащи ювелирна стойност, се наричат *скъпоценни камъни*. Такъв е минералът *корунд*, спадащ към групата на оксидите и наречен *рубин*, когато е с червен цвят или *сапфир*, когато е със син цвят. Свойствата на минералите определят и много от свойствата на скалите, които те изграждат. Главни сред тези свойства са *твърдостта*, *разтворимостта във вода* и *устойчивостта на химично изветряне* или разрушаване от веществата, съдържащи се във въздуха и природните води.

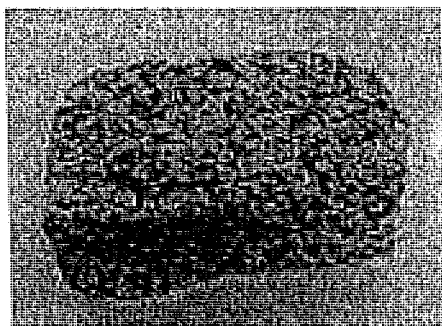
2.1.2. Скали

Скалите, изграждащи земната кора, са с различен произход и минерален състав. Някои от тях се състоят от много минерали, други – само от един минерал. Според произхода си скалите се поделят на три големи групи, отличаващи се по външен вид и свойства.



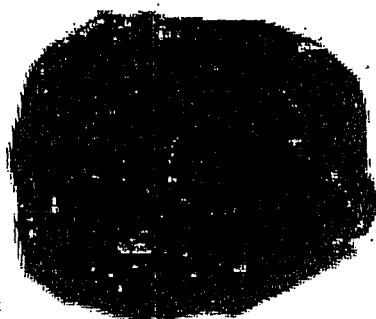
а. Магмени скали

Скалите, образувани от застиване на магмата се наричат *магмени* и са около 600 вида и разновидности. Възникването им може да става както и в дълбочина, така и на повърхността, при изригване на вулкани. Преобладаващи минерали в тях са от групата на силикатите и окисите. Независимо от еднакъв си минерален състав скалите, образувани на повърхността и в дълбочина се различават. Образуваните в дълбочина скали се наричат *интрузивни* и се характеризират най-често с това, че минералите, които ги изграждат образуват приблизително еднакви по размери зърна. По-известни интрузивни магмени скали са *гранитът*, *сиенитът*, *габрото*, отличаващи се със специфичен зърнест изглед, с множество ясно различими минерални кристали в състава си.



Фиг. 3. Гранит

Скалите образувани на повърхността на земната кора, при вулкански изригвания се наричат *ефузивни*, като при тях минералите не са оформени като отделни кристали, а са във вид на обща аморфна маса. Често срещани ефузивни скали са *риолитът*, *диабазът* и *базалтът*, които са аналози на гранита и габрото.



Фиг. 4. Базалт

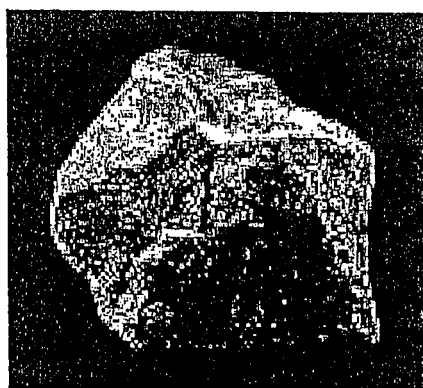
Голяма част от магмените скали имат *твърди кристални връзки* между отделните минерални зърна и това им осигурява якост, която значително превъзхожда известните в инженерната практика натоварвания. Магмените скали са неразтворими във вода и са практически водонепропускливи, поради което широко се използват като основа и среда за сложни и отговорни съоръжения. Много от тях са нерудни полезни изкопаеми и се използват и като облицовъчни материали.

в. Седиментни скали

На земната повърхност под действието на различни фактори – температурни промени, химични и механични въздействия - скалите (от всички типове) се разрушават и раздробяват на малки частици. Получените продукти се пренасят от водата, силата на тежестта, вятъра и др. и след това се отлагат, като образуват слоести масиви от утайки с различна дебелина. Утайките постепенно се уплътняват, изменят своя минерален състав и се превръщат в *утаени (седиментни) скали*. Седиментните скали силно се отличават помежду си по състав, строеж и свойства. Техните главни особености са: *слоестост*, *голяма*

порестост, зависимост на състава и свойствата от климата, наличие на вкаменелости (животински и растителни останки), по-малка якост в сравнение с магмените скали и т. н.

Едно от основните свойства на седиментните скали е тяхната слоестост, породена от начина на утаяване на веществата и частиците. Седиментните скали, образувани от утаяването на частици от други скали се наричат *механично утаени*, тези които са образувани от утаяването на различни химични съединения – *химично утаени*, а образувани от останки на организми – *биологично или биохимично утаени*. При някои от механично утаените скали, зърната са свързани със здрава спойка и се отличават с голяма твърдост и високи механични качества. Такива са пясъчниците, състоящи се от споен пясък, конгломератите, състоящи се от споени заоблени скални късове. Голяма и широко разпространена е групата на *неспоените механично утаени скали*. Тя включва *несвързаните почви* (в които частиците са разделени една от друга) – пясъци и чакъли и *свързаните* (в които има слаби връзки между частиците) – глини, тини, лъос и др. Към химично и биохимично утаените скали се отнасят *варовиците* (изградени основно от *калциев карбонат* – минералът *калцит*).



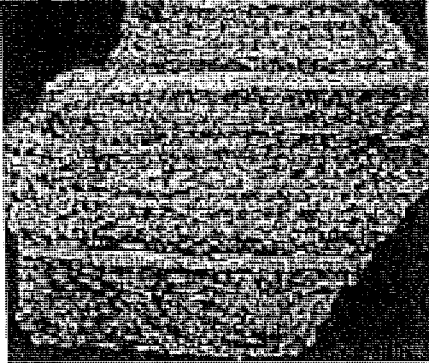
Фиг. 5. Варовик

Свойствата на седиментните скали зависят в голяма степен от начина им на образуване и от минералния им състав. Част от седиментните скали са здрави, твърди и техните механични свойства са близки до тези на магмените скали. Други седиментни скали са меки, неуплътнени, пластични или отделните зърна не са свързани. За тях са характерни големите, бързи или продължителни деформации - слягания, пропадания.

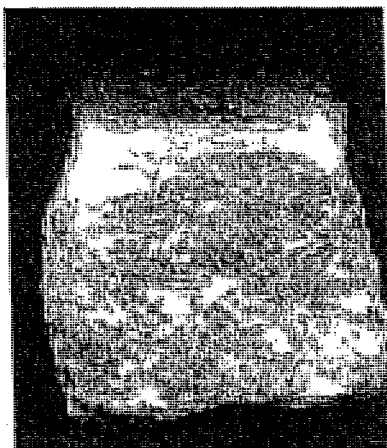
с. *Метаморфни скали*

Метаморфните скали са възникнали от магмените и седиментните в резултат на изменения (под влияние на висока температура, налягане, химично активни газове, в зони на разместване и движение на блокове от земната кора) на техния минерален и химичен състав. Този процес на преобразуване се нарича *метаморфизъм*. Метаморфните скали се отличават от другите по специфичния си външен вид, характерен с подреждане и ориентировка в едно направление на минералните зърна. Това понякога довежда до формирането на характерни светли и тъмни ивици, както е при скалата гнайс или при шистите. Минералният им състав е подобен на този, който са имали изходните скали. Подобни са и свойствата им, като метаморфните скали обикновено са здрави и са добра основа за инженерните съоръжения.

Основни представители са гнайсите, произхождащи от гранитите; мраморите, произхождащи от варовиците; шистите и др.



Фиг. 6. Гнайс



Фиг. 7. Мрамор

2.2. Възраст на скалите и почвите

Възрастта на скалите и почвите бива *абсолютна и относителна*. Абсолютната възраст се определя чрез *времето за полуразпад на радиоактивните изотопи* в земната кора. *Относителната възраст* уточнява кои скали са по-стари и кои по-млади в своето образуване. При равни други условия възрастта определя интензивността на измененията в скалите (древните скали обикновено са повече и по-дълбоко изменени, отколкото младите). Промяната на общото състояние довежда до изменение и на отделни инженерногеоложки особености на скалите. Например при превръщането на пясъка в пясъчник се увеличава плътността, намалява се порестостта, подобряват се якостните качества, намалява водопропускливостта и т. н. При друг характер на процесите (напр. температурни и химични въздействия) тяхната продължителност може да доведе до противоположни резултати. Например от монолитни, здрави, водонепропускливи скалите може да се превърнат в рохкави, порести маси, способни да взаимодействат с водата (частично да се разтворят, да придобиват пластични свойства и т. н.).

Най-старите скали на Земята, метаморфни гнайси и шисти, са установени в дълбокия сондаж на Колския полуостров, на дълбочина около 12 km. Тяхната възраст е приблизително 3 млрд. години и е съизмерима с възрастта на Земята.

2.3. Понятие за “скали”, “почви” и “строителни почви” в строителното инженерство. Основна класификация.

2.3.1. Определение за скала и строителна почва

В геологията се използва понятието “скала”, което означава *асоциация от минерали*. Геолозите наричат “скали” както здравите, твърди масиви, така и дисперсните (раздробени) скали – глини, пясъци, чакъли, които в общоприетия смисъл се “почви”.

В строителството се използва обобщеното понятие “строителна почва”. То включва както здравите скали, така и дисперсните почви като обект на инженерностроителната

дейност на човека. От своя страна строителството разделя строителните почви на две основни групи – *скали* (здравите, твърди геоложки тела) и *почви* (меките или рохкави разновидности).

Така че, говорейки от гледната точка на строителното инженерство, при оценка на недвижимите имоти е редно да се употребява терминът скала – за здравите, твърди разновидности и почва за дисперсните разновидности.

2.3.2. Инженерногеоложки и строителни класификации на строителните почви

a. Предназначение на класификациите

– за предварителна оценка на състоянието на строителните почви, скалните масиви и строителната площадка;

- за съставяне на специализирани инженерногеоложки карти и разрези;
- за определяне на обема и методите на проучване на строителната площадка;
- за избор на мерки за укрепване на строителната основа.

b. Класификация по БДС

Според БДС 676—85 строителните почви се делят на два класа:

* споени (циментирани):

- скали;
- полускали.

* дисперсни (раздробени);

- несвързани;
- свързани;
- особени.

Споените скали се характеризират със здрави, кристализационни структурни връзки между минералните зърна. Якостните им свойства са в зависимост от твърдостта на минералите.

Скали. Към тях спадат голяма част от магмените, седиментните и метаморфните твърди, здрави скали.

Полускали. Към тях се отнасят по-меките споени скали – мергели, аргилити, някои метаморфни скали – слюдени и талкови шисти.

Дисперсните разновидности се характеризират със слаби молекулни или йонно-електростатични връзки между минералните зърна. Характерни са ниските якости, зависещи от водното съдържание.

Свързани почви (глини, пясъчливи глини и др.). Характерни са големи зависимости на деформационните и якостните свойства от водното съдържание, както и големите и бавни слягания.

Несвързани разновидности (пясъци, валуни, чакъли). Отделните зърна имат главно връзки от триенето помежду си. Отсъства пластичност.

Особени почви – макропорести (лъос и лъосови разновидности), органични (хумус, торф, тини), засолени, набъбващи. Характеризират се със специфични свойства, неустойчиви структурни връзки, ниски деформационни и якостни показатели.

2.4. Основни свойства на скалите и почвите (физични и механични) и влиянието им върху надеждността на сградите и съоръженията.

Свойствата на скалите и почвите, които се използват в строителната практика, се поделят на физични, деформационни и якостни. От тях се определят качествата на скалите и почвите като основа на сгради и съоръжения, устойчивостта на терените. Почти всички свойства са взаимно свързани и са в пряка зависимост от вида на скалите, техния произход и минерален състав.



2.4.1. Физични свойства

Главните физични свойства на скалите и почвите са тяхната *плътност, порестост, напуканост и водни свойства*. Плътноста е отношението на единица маса към единица обем от скалата или почвата и е от основно значение за определяне на обемното тегло и за натоварването от почвите и скалите върху сградите и съоръженията – подпорни стени, тунели и др.

Порестостта е отношение на обема на порите към обема на скалата. От нея зависят много свойства като водопропускливост, плътност, устойчивост на натоварване.

Водните свойства като *водно съдържание, водопропускливост, устойчивост на размиване в течаща вода и размекване* в стояща са от основно значение за качествата на скалите и почвите като основа на сградите и съоръженията. От водното съдържание зависи плътността и обемното тегло, които при голямо водонасищане могат да се увеличат до критични стойности. От водното съдържание зависи и пластичността и консистенцията при глините, които могат да са твърди или почти течни. Устойчивостта на размиване и размекване играят важна роля при хидротехническите съоръжения.

2.4.2. Деформационни свойства

Това са свойствата на скалите и почвите, проявяващи се при натоварвания, не превишаващи критичните, т. е. преди разрушаването на скалите. Еластичните (обратими) и пластичните (необратими) деформации имат важно значение при транспортното строителство, при сеизмичните въздействия.

2.4.3. Якостни свойства

Якостни са свойствата на скалите и почвите, проявяващи се при натоварвания равни на критичните, т. е. в момента на разрушаване на скалите. Това са якост на натиск, якост на опън, якост на срязване. От тези свойства (основно от якостта на срязване) се определя устойчивостта на склоновете и откосите на изкопи, на насипите, на свлачищата и срутищата.

Като цяло повечето магмени и метаморфни скали са със сравнително висока плътност ($2,2 - 3,5 \text{ g/cm}^3$) и ниска порестост ($0.1 - 20\%$). Седиментните скали са с относително по-ниска плътност ($1,1 - 3 \text{ g/cm}^3$) и по-висока порестост ($1 - 40\%$). Здравите споени скали са с високи якостни и деформационни характеристики. Дисперсните почви са по-деформируеми и с по-ниски якостни показатели. Като принцип глините се характеризират със сравнително по-големи стойности на деформациите, които се развиват за по-дълго време. Несвързаните почви (пясъци, чакъли) се деформират по-малко при натоварване, но за по-кратко време.

2.5. Проблеми, опасности и рискове за сградите и съоръженията, вследствие фундиране и строителство в слаби почви

Голяма част от проблемите и опасностите при строителства на сградите и съоръженията са свързани със свойствата на геоложката основа.

хилядолетия прах и заемащ обширни територии в северна България, Румъния, Украйна и Русия. Дебелината му в нашата страна нараства от Балкана на север и достига до над 100 m. Почвата е слабо уплътнена и при навлажняване се самоуплътнява, като това довежда до пропадания и деформации на повърхността, които засягат много сгради в Русе.

2.6. Основни свойства на земната основа, на които трябва да се обърне внимание при оценка на недвижим имот (примери).

Видът и свойствата на скалите и почвите, изграждащи земната основа на сградите и съоръженията, както и различните селскостопански и други терени, имат важно значение при тяхната оценка.

Сгради и съоръжения, изградени върху здрави скали с твърди, кристализационни връзки, като гранити, мрамори, гнайси обикновено не са подложени на деформации. Геоложката основа при тях е здрава и устойчива, може да поеме големи натоварвания. Наличието на скали в близост до повърхността се разпознава по така наречените разкрития – скални блокове, масиви, които се виждат над почвената покривка.

При сгради и съоръжения, изградени върху дисперсни почви е добре да се обърне внимание на вида на почвата – глинни, пясъци или чакъли. Това може да се установи чрез разговори с хората за вида на почвата при изкопа или чрез оглед на близки изкопи. Обикновено, когато сградата е в близост да река, тя е в зоната на така наречените речни тераси, които обикновено се състоят от заоблени късове от различни скали, влачени и отложени от реката, пясъци и глинни. Големината им варира от десети от милиметра (пясъци) до няколко сантиметра (чакъли). чакълите и пясъците са добра земна основа, тъй като техните якостни и деформационни качества са съизмерими с тези на скалите, от които са образувани. Те почти не слягат и поемат големи натоварвания. При сградите, изградени върху тях, обикновено няма деформации, което оказва влияние върху тяхната стойност.

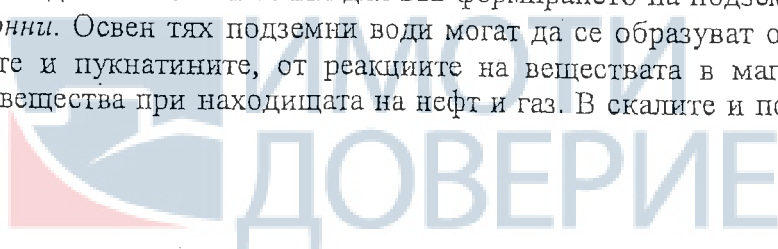
Особено внимание трябва да се обърне при сгради и съоръжения, изградени върху глинести почви – голяма част от терените в София са в такива почви. При тези сгради трябва да се потърсят външни признаци на деформация (пукнатини, разместени стъпала, деформирани дограми на прозорци и каси на врати, които пречат на нормалното отваряне и затваряне). Ако такава сграда е изградена върху глинеста почва, възможно е причина за тези деформации да са неравномерните слягания, вследствие неравномерно уплътняване, пробиви в канализация, водопровод и други. Всички тези проблеми биха могли да окажат голямо въздействие върху цената на имота и по-точно върху разходите за бъдещата му експлоатация, затова брокерът е длъжен да обърне специално внимание върху тях.

Винаги да се има предвид при сделки със сгради и съоръжения в северна България – Русенско, Добричко, Свищовско, Ломско, че сградите може да са изградени върху лъос и при тях да има деформации, вследствие пропадане на този лъос. За целта трябва да се огледат и сградите в съседство на оценяваната, с цел установяване на подобни деформации.

В много случаи скриването на подобни проблеми е възможно, но брокерът е длъжен да ги провери и да прецени, каква е опасността от проявата на такива негативни явления, свързани с вида и свойствата на скалите и почвите, изграждащи основата за сградите и съоръженията в даден район. Това би оказало голямо въздействие върху оценката на съответния имот, неговата цена и доверието както на продавача, така и на купувача.

3. ПОДЗЕМНИ ВОДИ – ОСНОВНИ ПОНЯТИЯ, СВОЙСТВА И ЗНАЧЕНИЕ

Подземни води са водите, акумулирани в скалите и почвите. Техният произход може да е различен. Водите, проникващи в скалите чрез *попиване (инфилтрация)* на повърхностни и атмосферни води заемат най-голям дял във формирането на подземните води и се наричат *инфилтрационни*. Освен тях подземни води могат да се образуват от *кондензация на водни пари* в порите и пукнатините, от *реакциите на веществата в магмата*, от *промените на органичните вещества при находищата на нефт и газ*. В скалите и почвите подземните води

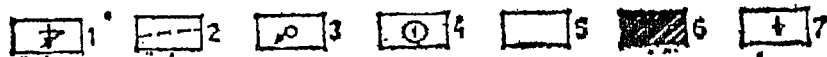
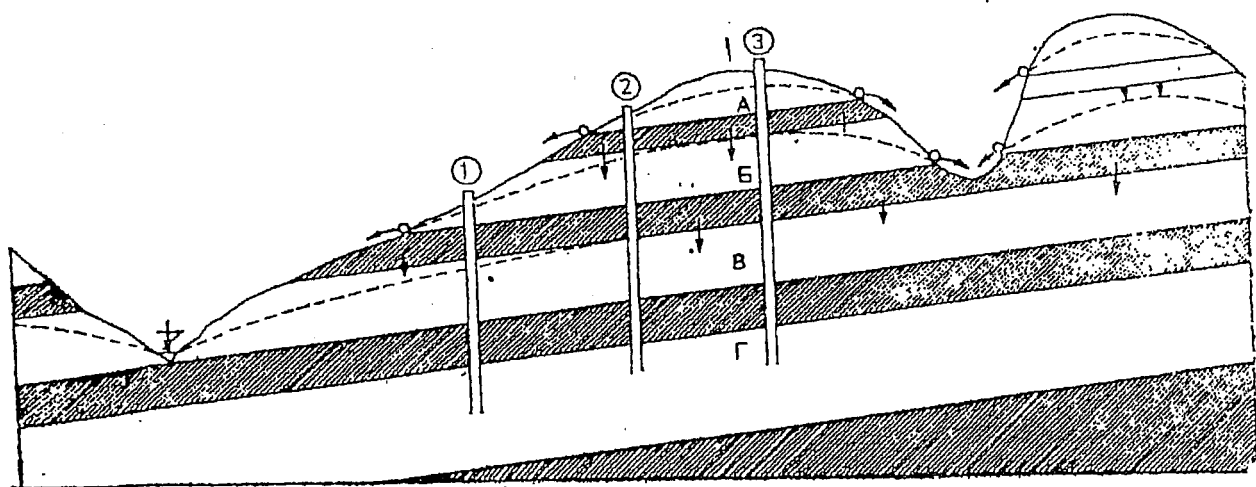


могат да се съдържат във вид на *свободна гравитационна вода*, придвижваща се през пукнатините и порите под действието на силата на тежестта. Освен това подземните води може да са *свързани* – влизащи в състава на минералите и скалите. Има вода във вид на *пара* и *ледени кристали*. От голямо значение за свойствата на скалите и почвите, а оттам за сградите и съоръженията е свободната и свързаната вода в скалите и почвите. Свободните гравитационни води запълват пукнатините и порите и, когато те са хидравлично свързани, формират единно водно ниво в района.

Подземни води се акумулират основно в пропускливите скали и почви, т. е. тези които имат висока порестост и напуканост. Това са напуканите зони в здравите скали, като подземните води в тях се наричат *пукнатинни* и се движат по отделните пукнатини или "*жилы*". В дисперсните почви с висока порестост (главно чакъли и пясъци) водите са акумулирани в порите и се наричат *порови*. Когато те са хидравлично свързани, формират единно водно ниво в района.

Тези части от скалните масиви или почвите, в които са акумулирани подземни води се наричат *водоносни пластове*, като няколко водоносни пласта от скали с еднаква възраст формират *водоносен хоризонт*. Скалите и почвите с ниска порестост и напуканост са слабо водопроникуеми и се наричат *водоупори*. Когато пластът, в който са акумулирани подземни води е ограничен отдолу от водоупор, а отгоре в хидравлично свързаните пори е формирано общо свободно водно ниво, подземните води се наричат *безнапорни* и тяхното налягане е равно на атмосферното.

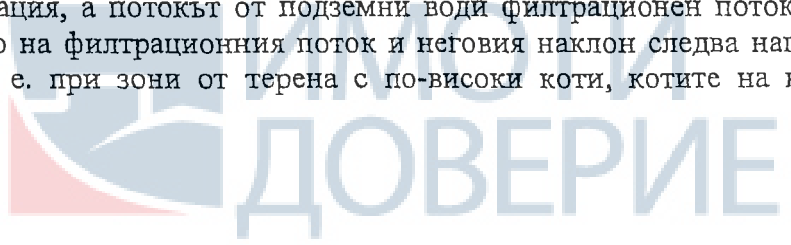
Когато подземната вода е в пластове, ограничени от горен и долен водоупор, тя се нарича *напорна* и нейното ниво е над горния водоупор. При направа на сондаж в такъв пласт, водата се изкачва нагоре в него, достигайки условното си водно ниво.



Фиг. 8 Схема на съчетания между напорни и ненапорни водоносни пластове
 1—кота на водното ниво в реката; 2—свободна повърхност на подземните води; 3—нисходящи извори; 4—сондаж с пореден номер; 5—пропусклив водоносен пясъчник; 6—слабопроникуеми шисти; 7—посока на протичане на водата през слабопроникуеми пластовете; А—пласт с ненапорни (грунтови) води или издигнати води; Б—полунапорен пласт междупластови ненапорни води; В—пласт с напорни и ненапорни води; Г—пласт с напорни води

3.1. Движение на подземните води.

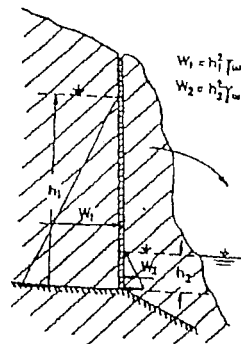
Движението на подземните води в порите и пукнатините на скалите и почвите се нарича филтрация, а потокът от подземни води филтрационен поток. В най-общия случай направлението на филтрационния поток и неговия наклон следва направлението и наклона на релефа, т. е. при зони от терена с по-високи коти, котите на водните нива също са



относително по-високи. В хоризонтално направление могат да се различат три основни зони при движението на водите – зона на подхранване, където водата навлиза в масива от повърхността, зона на движение и зона на дениране или напускане на масива. Денирането може да е във вид на извори, в реки, морета или други водоносни хоризонти. При безнапорните води тези три зони съвпадат, тъй като водата от повърхността прониква директно в пласта по цялата му площ.

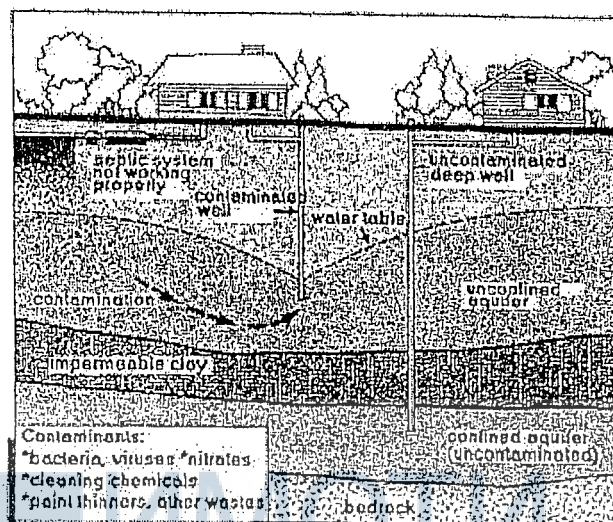
3.2. Проблеми за сградите и съоръженията, породени от подземните води

Наличието на подземни води може да породи значителни проблеми за сградите и съоръженията, които да повлияят върху тяхната цена и отношенията продавач – посредник - купувач. Най-често срещаният проблем е наводняването на основите на сградите, което обикновено се случва при високи нива на подземните води, вследствие обилни валежи или снеготопене. При наличие на подходяща хидроизолация на основите този проблем може да се избегне. Вследствие на водонасищането при много почви се променят якостните и деформационни характеристики, което може да доведе до деформации на терена, на сградите и съоръженията. Някои глинни проявяват свойството да набъбват (например около Милево ханче), което довежда до проявата на напрежения на набъбване при водонасищане и до напукването на сградите, построени върху такива глинни. При високи водни нива могат да се запълнят строителните изкопи, откосите и склоновете стават неустойчиви.

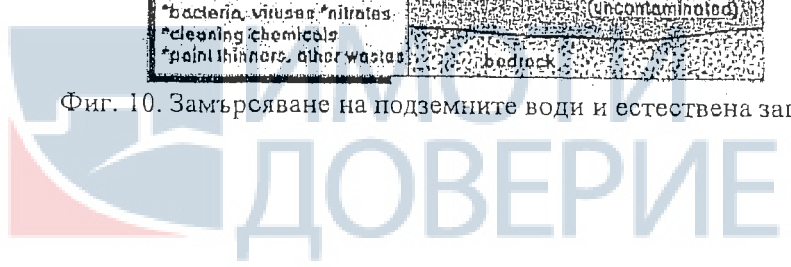


Фиг.9. Обрушване на откос по пукнатини под действие на налягането на подземната вода

В последно време голяма част от проблемите, свързани с подземните води са породени от тяхното замърсяване. То може да бъде химично, биологично или радиоактивно. Замърсителите попадат в подземните води заедно с повърхностните води. Основни източници на замърсяване на подземните води са сметищата, септичните ями в домовете, промишлените предприятия и др.



Фиг. 10. Замърсяване на подземните води и естествена защита



3.4. Основни нормативни документи, регламентиращи ползването и опазването на подземните води.

Експлоатацията и опазването на подземните води се регламентират от няколко основни нормативни документа. Редно е да се познават техните основни изисквания, тъй като някои от тях могат да доведат до допълнителни тежести върху имота, а в други случаи да разходите по изпълнението им да надвишат продажната цена. Основните документи, на които трябва да се обърне внимание са следните:

Закон за водите (обн. ДВ бр. 67/27.07.2000 г.).

Наредба № 1 на МОСВ, МРРБ, МЗ, МИ от 07.07.2000 г. (ДВ бр. 57/2000 г.).

Наредба № 3 на МОСВ, МРРБ, МЗ за условията и реда за проучване, проектиране, утвърждаване и експлоатация на санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди (Обн. ДВ бр. 88/2000 г.)

Съгласно закона за водите и Наредба № 1 всяко вододобивно съоръжение, трябва да има разрешително за водоползване, ако водата от него се използва за промишлени нужди или да бъде регистрирано в кметството, ако водата е в малки количества и е за задоволяване на собствени нужди. Липсата или наличието на такова разрешително може да повлияе значително върху цената на даден имот. Попадането на даден имот в границите на санитарно-охранителна зона, учредена, съгласно изискванията на Наредба № 3 е допълнителна тежест, която трябва да се отчете при покупко-продажбата.

3.5. Значение на подземните води, вододобивните и дренажни съоръжения при оценяването на недвижимите имоти (пример).

Познаването на основните принципи на формиране и движение на подземните води в даден район може да даде значителни ползи за посредника при покупко-продажбата на недвижимите имоти. Същото се отнася и за познаването на изискванията на основните нормативни документи.

Главните неща, свързани с подземните води, на които трябва да се обърне внимание при огледа на даден имот са следните:

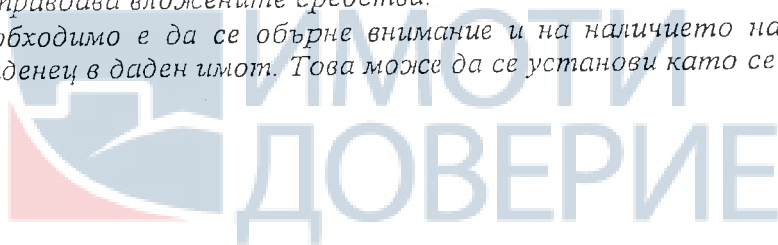
Наличие на плитки подземни води, които довеждат до наводняване на основите.

Наличие на хидроизолация на основите и на дренажни съоръжения. Ако има такива, това обикновено означава, че дадената сграда и съоръжение са защитени добре от плитките подземни води, което увеличава тяхната стойност.

Както в горния раздел и тук е необходимо да се обърне внимание на скалите и почвите, изграждащи строителната основа. Ако това са чакъли и пясъци в близост до река, в тях обикновено са акумулирани големи количества подземни води, които са перспективни за добив чрез недълбок сондаж или шахтов кладенец, което може да повиши цената на имота. От друга страна, ако нивата на подземните води са плитки и не са взети мерки за хидроизолация на основите на сградата, е възможно при проливни дъждове, при снеготопене и при повишаване на нивото на реката, основите на сградата да де наводняват. За тези проблеми трябва да бъдат разпитани собствениците и съседите на имотите. Плитките подземни води може да са агресивни спрямо бетон и желязо (да съдържат вещества, които ги разтварят или довеждат до корозия).

Ако сградата е изградена върху скална основа (повечето вилни зони в планинските терени са такива), високо над реките, то тогава почти няма перспектива за водоснабдяване с подземни води, което намалява цената на имота. Независимо от твърденията на много собственици, че като се "пробие", "извърти", "удари" и т. н. "сонда" или сондаж, щяло да има много вода, обикновено в такива условия резултатът е нулев и не оправдава вложените средства.

Необходимо е да се обърне внимание и на наличието на сондажен кладенец или шахтов кладенец в даден имот. Това може да се установи като се разпитат съседите и други



собственици. Трябва да се проверят основните данни за кладенеца – дълбочина, диаметър, дълбочина на водното ниво, водно количество, което може да се добива от него. Понякога цената на един професионално изграден сондаж с добра водообилност е съизмерима с цената на имота. Редно е да се провери дали кладенецът има необходимите документи, съгласно изискванията на Закона за водите и Наредба № 1 и ако ги няма за това да се уведомят евентуалните купувачи, тъй като набавянето им може да е свързано с трудности и редица разходи. Трябва да се провери в съответното кметство или община за наличието на санитарно-охранителни зони в околността, тъй като ако даден имот попада в такава, то над него има редица забрани за извършване на дейности, което може да се окаже от основно значение при покупко-продажбата.

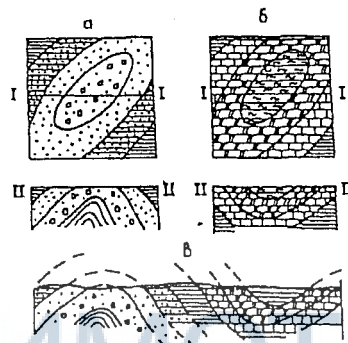
Обикновено нивото на подземната вода в кладенеца е указание и за нивата на водите в терена, но това не винаги е така. При напорни води, нивото в даден сондаж може да е на малка дълбочина, а водоносният хоризонт да е много дълбоко, т. е. да няма опасност за наводняване на сградата. Обратно високи нива на водите и наводнени основи на сгради, построени в глинести почви (напр. в района над и под Околовръстния път около кръстовището със Симеоновско шосе) не винаги е знак за добра перспектива за водоснабдяване с подземни води. В случая това са повърхностни води, които не могат да попият в почвата, поради дебелия слой глинени на повърхността, отцеждат се бавно след валежи и снеготопене и довеждат до наводняване на основите на сградите и до заблатявания. В действителност нивата на водите в този район са на дълбочина над 20 м.

4. ТЕКТОНСКИ И ФИЗИКОГЕОЛОЖКИ ЯВЛЕНИЯ И ПРОЦЕСИ.

4.1. Тектонски явления.

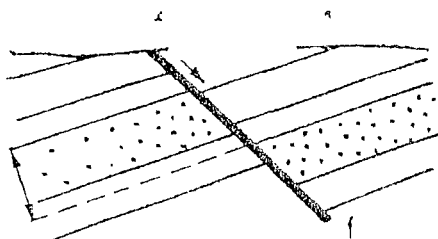
Тектониката е дял от геологията, разглеждаща движенията в земната кора, гънките, разкъсванията и причините, които ги пораждат. Всички тези явления се наричат тектонски. Непосредствено свързана с тектониката е и сеизмологията – науката, изследваща земетресенията. Тектонските и сеизмичните процеси спадат към така наречените ендеогенни (вътрешни за земната кора). Такива са и силите, които ги пораждат. Основно причина за възникването на тектонски и сеизмични явления е движението на блоковете на земната кора, т. нар. континентален дрейф, върху полутечното вещество от горната мантия, както и навлизането на част от това вещество в земната кора по пукнатини, което довежда до изригването на вулканите. Тези движения са успоредно на земната повърхност (тангенциални) и перпендикулярно (радиални). При тези движения се пораждат сили и напрежения, които въздействат на земната кора и довеждат до нейното нагъване и разпукване. Тангенциалните движения са причина за възникването на гънковите и разломни структури в земната кора и на повърхността, а радиалните за издигането и потъването на отделни блокове от земната кора. Наличието на гънкови и разломни структури в близост до даден терен е признак за наличието на напрежения, за потенциална сеизмична опасност.

Основните гънкови структури са антиклиналите – изпъкнали и синклиналите вдлъбнати.

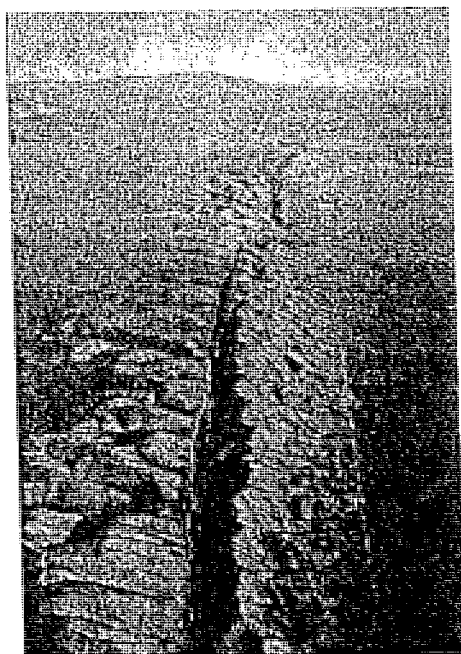


Фиг. 12. Гънкови структури
а – антиклинала; б – синклинала; I – план; II – разрез; в – цяла гънка.

Разривните структури или разломите са големи пукнатини в земната кора, понякога с дължина десетки и стотици километри.

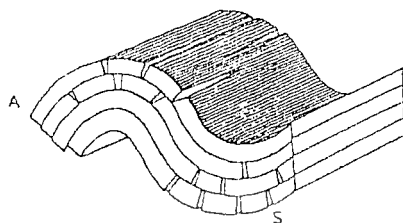


Фиг. 13. Схема на разлом: f- повърхнина на скъсване и плъзгане; маркиращ пласт



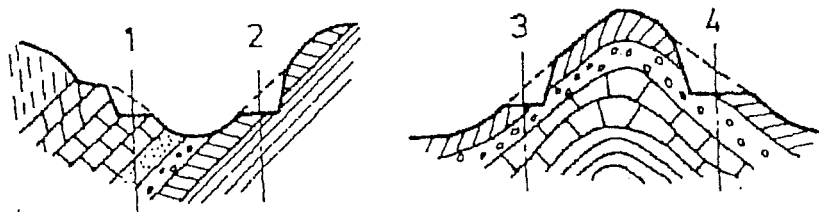
Фиг. 14. Разломът Сан Андреас – Калифорния. Един от най-дългите и дълбоки (до 15 km) разломи на Земята с възрст около 20 млн. години. По него Тихоокеанската плоча се плъзга покрай Северноамериканската, което е причина за чести и силни земетресения.

Сигурността на строителството в гънкови структури може да бъде затруднено не само от нарушено залягане на скалите, но и от интензивната им напуканост в някои участъци. В антиклиналите пукнатините са съсредоточени в горната част (в свода) на гънката, тъй като тя е била подложена на силни опънни напрежения. При синклиналите напукаността обхваща седловидната им част. Напукаността винаги създава усложнения и опасности при строителството особено на хидротехнически съоръжения, тунели, шахти и др. Тектонските пукнатини, пресичащи трасето на тунела, може да бъдат причина за голям воден приток, обрушване (или изтичане) на голям обем скални (земни) маси, да предизвикват аварии.



Фиг. 15. Тектонски пукнатини в гънкова структура, ориентирани успоредно на осите и. А — антиклинала; S — синклинала

При строителството на пътища и жп линии залягането на пластове в различните тектонски структури е важен фактор за устойчивостта на пътното платно и откосите на изкопите. Влиянието на този фактор е много силно изразено в планинските склонове и речните долини.



Фиг. 16. Устойчивост на изкопи в различни тектонски структури
1 – устойчив; 2, 3, 4 – неустойчив

Структурите на скъсване (разседи, разломи, навличания и др.) създават сериозни проблеми за всички видове съоръжения. Участъците, в които е станало скъсването и плъзгането на тектонските блокове, се наричат *тектонски зони* и са неблагоприятни за фундирането. Скалите в тях са силно напукани, раздробени, стрити на прах или превърнати в глини. Якостта на материала, запълващ тектонската зона, е малка, а деформируемостта и водопропускливостта му — големи. Ето защо при проектирането на сгради и съоръжения тектонските зони трябва да се избягват.

4.2. Земетресения – причини, проява, влияние върху сградите и съоръженията.

Земетресенията са специфични геодинамични (сеизмични) процеси в еволюцията на Земята и земната кора. Проявяват се внезапно, при което се отделя колосална енергия. Физическата същност на земетресенията се дефинира като разпространение на еластични вълни в земната кора, предизвикани от механични импулси, създадени от ендогенни сили.

4.2.1. Причини за земетресенията

a. Естествени причини

Главната причина за сеизмичните процеси е свързана с отделянето на топлина в земните недра, движението на земекорните блокове, натрупването на напрежения в тях и рязкото им освобождаване, довеждащо до деформации, премествания и възникване на сеизмични вълни. В резултат могат да се образуват големи пукнатини в земната кора – разломи. Земетресенията, породени от тези тектонски причини, имат най-голям обхват и причиняват най-големи поражения. Земетресения се пораждат и от други естествени земни причини — вулканизъм, срутвания в големи карстови празнини или в стръмни планински склонове и др. По сила те могат да бъдат съизмерими с тектонските земетресения, но обхватът им е малък и последиците от тях имат локално значение.

b. Изкуствени причини

Подземните ядрени взривове предизвикват изкуствени земетресения — в Невада през 1968 год. е предизвикан трус с магнитуд 6,3.

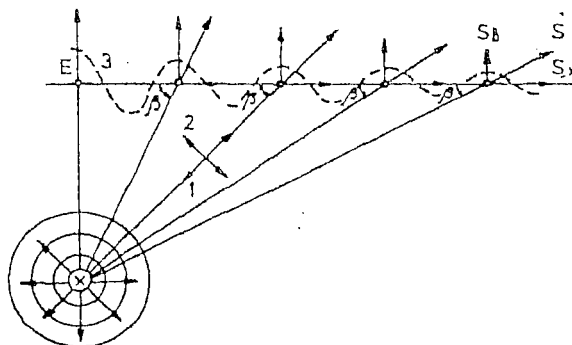
Строителството на големи водохранилища нарушава геостатичното равновесие на скалите в земната кора чрез допълнителното им натоварване с огромна водна маса. Увеличаването на напреженията и намаляването на триенето във водонаситените скали причинява локални премествания в земната кора. След запълването през 1935 год. на водохранилището Мид в Аризона, което е разположено в несеизмичен район, в течение на 10 години са регистрирани 600 труса с магнитуд около 5. Подобен е случаят с язовир Койна, недалеч от Бомбай (запълнен през 1967 год.), който е предизвикал много земетресения с магнитуд до 6,5.



Изкуствено повишаване на сеизмичността се регистрира и при продължително нагнетяване в сондажи на промишлени отпадни течности или на вода за увеличаване на нефтодобива, при изземване на полезни изкопаеми и др. Възможно е една от причините за честите земетресения в района на Провадия да са и добивът на сол чрез разтваряне, образуването на подземни кухини и напрежения.

4.2.2. Характеристики на земетресенията

Земетресенията се проявяват първоначално като слаби трусове с малка продължителност, а след тях следват интензивни трусове, които постепенно затихват, след което могат да последват вторични трусове — *афтершокове*. Мястото на зараждането на земетресението, намиращо се на определена дълбочина под земната повърхност, се нарича *огнище на земетресението* или *хипоцентър*, а мястото на земната повърхност над хипоцентъра — *епицентър*. Формата на хипоцентъра обикновено е удължена. Различават се повърхностни (до 10 km), корови (10—50 km) и дълбоки (50—300 и повече km) огнища на земетресенията.



Фиг. 17. Схема на развитие на земетресение

X- хипоцентър; E – епицентър; 1- надлъжни сеизмични вълни; 2 – напречни сеизмични вълни; S – направление на сеизмичната сила.

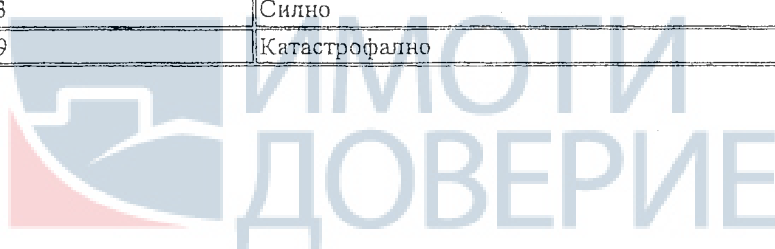
Според дълбочината на хипоцентъра регистрираните у нас земетресения са повърхностни и корови. Земетресението с епицентър планината Вранча от 1977 год. се отнася към дълбоките (с хипоцентър на дълбочина 110—125 km). Хипоцентърът на Вранчанското земетресение има формата на елипсоид с дълга ос 100 km. колкото по-дълбоко е разположен хипоцентърът на едно земетресение, толкова по-големи райони обхваща неговото влияние.

4.2.3. Влияние на земетресенията върху сградите и съоръженията. Скали за оценка на интензивността на земетресенията.

Съществуват различни методи за оценка силата и въздействието на земетресенията. *Магнитудната стойност* е получена инструментално през 1935 год. от американския сеизмолог Чарлз Рихтер и представлява логаритмичен израз на енергията, освободена при земетресението в неговото огнище. Изчислява се по записа на труса, направен посредством *сеизмограф* (уред за записване на сеизмичните вълни).

Табл. 1

Магнитуд	* Земетресение
От 0 до 4,3	Леко
От 4,4 до 4,8	Умерено
От 4,9 до 6,2	Средно
От 6,3 до 7,3	Силно
От 7,4 до 8,9	Катастрофално



Енергията на всяко земетресение, с магнитуд надвишаващ предишното с единица е 10 пъти по-голяма. Все още на Земята не е регистрирано земетресение с магнитуд над 8,9.

Интензивността (силата) на земетресенията се изразява в степени (балове). Сега в световната практика се използват главно три вида скали за интензивност на земетресенията:

1) Модифицирана скала на Меркали (ММ), която е разработена в 12 степени и се използва в Северна Америка от 1931 год.;

2) Японска скала (ЗМА), която е 8-степенна (от 0 до VII степен) и се използва в Япония от 1949 год.;

3) Европейска скала MSK—64, която е предложена от Медведев, Шпонхоер и Карник и се използва в България. Скалата има 12 степени и се различава от другите скали по ясно изразените три критерии за оценка на последствията от земетресенията:

- усещането (възприемането) от хората и въздействието на околните предмети;
- въздействието върху сградите от различен тип;
- остатъчните явления в почвите и изменението на релефа и режима на подземните

води.

Скала за интензивност (външна проява) на земетресенията MSK - 64

1 - Не се усеща от никого. Регистрира се от сеизмографите.

2 - Усеща се от хората, намиращи се в споквйно състояние.

3 - Усеща се от малко хора, главно намиращи се по високите етажи на сградите.

4 - Усеща се от много хора, особено в помещения. някои от спящите се събуждат. Възможно е звънтене на съдове, трептене на стъклата, хлопане на вратите.

5 - Усеща се почти от всички, спящите се събуждат. Люлеене на висящите предмети, понякога поява на пукнатини в стъклата на прозорците и в мазилката.

6 - Усеща се от всички, пада мазилката на сградите. Възможни са леки разрушения – комини, покриви.

7 - Пукнатини в мазилката и падане на отделни парчета от нея, както и на тухли и керемиди. Поява на пукнатини в стените. Трусовете се усещат и в автомобилите.

8 - Големи пукнатини в стените, падане на комини и паметници. Поява на пукнатини в склоновете и при влажни почви.

9 - Падане на стените на някои сгради, разкъсване на подземните тръбопроводи.

10 - разрушаване на много сгради, изкривяване на жп релси. Поява на свлачища и срутища, широки пукнатини (до 1 m) в почвата.

11 - Множество широки пукнатини в земята, свлачища и срутища по планинските склонове, разрушаване на мостове, малка част от каменните сгради запазват устойчивост.

12 - Значителни изменения на релефа, отклонения на теченията на реките. Предмети подскочат във въздуха, тотално разрушение на всички съоръжения.

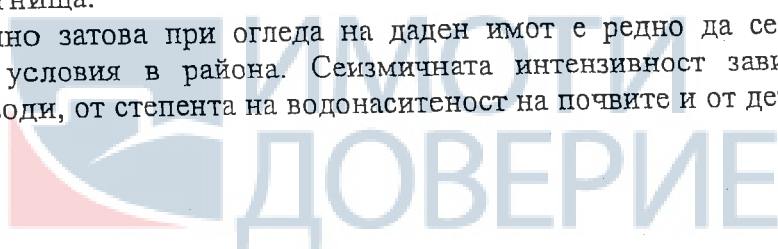
Земетресението във Вранча през 1977 год. има магнитуд 7,7, а въздействието му в различни райони по скалата MSK е следното: Букурещ — IX степен, Свищов — VIII степен, София — VI степен.

4.2.4. Влияние на геоложките условия върху сеизмичността на района

Конструкцията на сградите и съоръженията се изчисляват задължително и за въздействието на сеизмични сили. От фиг. 17 се вижда, че колкото по-отдалечена е една сграда от епицентъра на съоръжението, толкова по-голямо е значението на хоризонталната компонента на сеизмичната сила. При анализа на връзката между почвените условия и сеизмичните явления е установено, че вида на почвите влияе върху интензивността и формата на сеизмичните вълни – в здравите скали вълните затихват значително по-бързо.

Обикновено разломите се разглеждат като място за възможно възникване на земетръсни огнища.

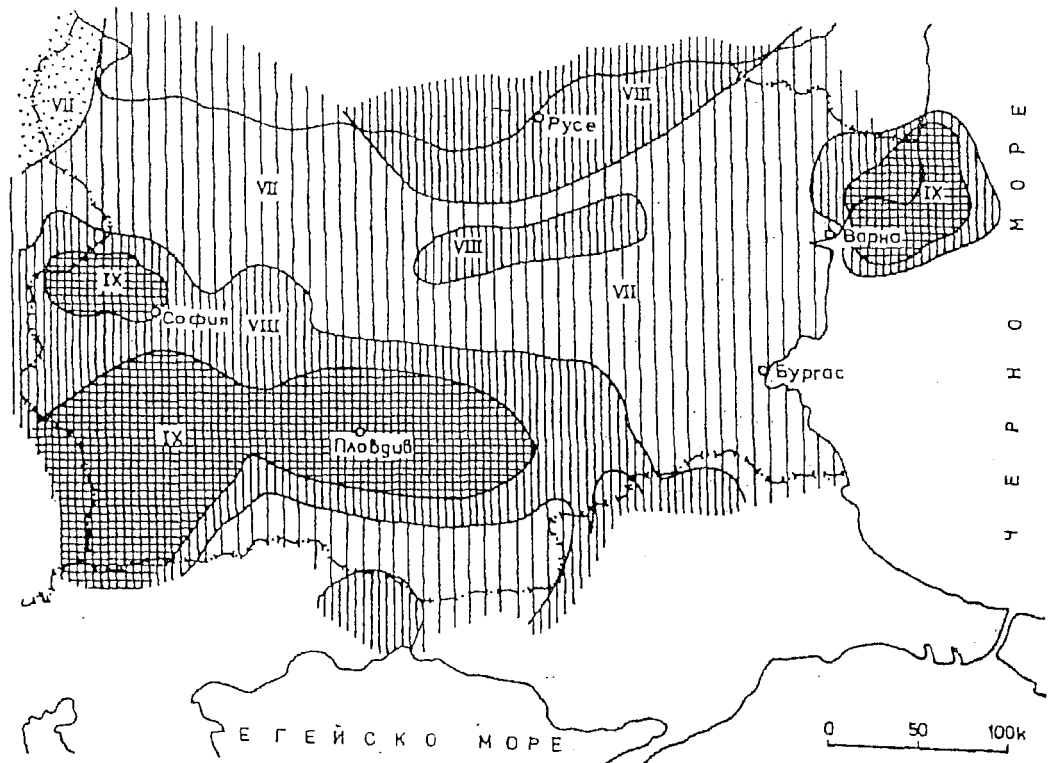
Именно затова при огледа на даден имот е редно да се обърне внимание и на тектонските условия в района. Сеизмичната интензивност зависи от дълбочината на подземните води, от степента на водоносителност на почвите и от дебелината на водоносните



пластове. Тази интензивност се увеличава значително при дълбочина на подземните води, по-малка от 10 m. Релефът също влияе върху сеизмичните условия. При силни земетресения често възникват срутища, свлачища, появяват се пукнатини, слягат се насипи и др. Интензивността на сеизмичните вълни нараства от основата на склона към билото. *На тези условия би трябвало да се обърне внимание при огледа на дадена сграда или недвижими имот, предназначени за продажба.*

4.2.5. Сеизмично райониране на България

Анализът на сеизмичността на определен участък зависи на първо място от сеизмичността на района, към който той принадлежи и от конкретните инженерногеоложки условия. Общата сеизмичност е представена с карта на сеизмичното райониране на България. Тя прогнозира силата на земетресението, което може да се очаква в даден район за определен интервал от време. Тази карта може да помогне при първоначално ориентиране за сеизмичната опасност в даден район, където предстои покупко-продажбата на недвижим имот.

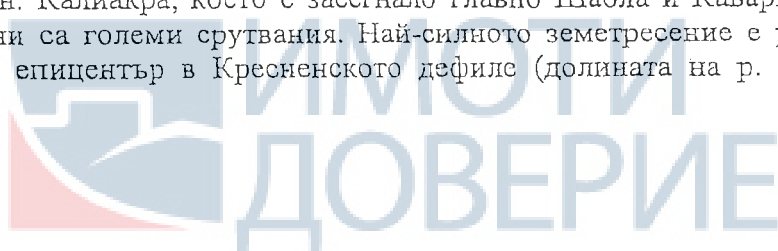


Фиг. 18. Сеизмично райониране на България

4.2.6. Най-силните земетресения в света и в България

Някои от най-унищожителните земетресения в света са: 1556 г. - Шенси - Китай с 800 000 жертви то е едно от най-големите природни бедствия в света; 1693 г. - земетресението в Силиси, отнема 60 000 човешки живота и унищожава един цял японски град; в началото на 18 в. японският град Едо (днешно Токио) е унищожен, а от бедствието загиват 200 000 души; 1755 г. - Лисабон - 60 000 жертви. Силата от това земетресение е усетена чак на английска земя; 1797 г. сквадорският град Куито - 40 000 жертви; 1920 г. провинция Кансу - Китай - 200 000 жертви и в същия регион през 1932 г. 70 000 жертви.

Сеизмични наблюдения у нас са организирани в края на XIX век. През 1901 год. е регистрирано силно земетресение с интензивност до X степен и епицентър в Черно море, източно от н. Калиакра, което е засегнало главно Шабла и Каварна. Разрушени са сгради, предизвикани са големи срутвания. Най-силното земетресение е регистрирано на 4 април 1904 год. с епицентър в Кресненското дефиле (долината на р. Струма) с магнитуд 7,8.



Разрушени са изцяло Крупник, Симитли и отчасти Банско и Горна Джумая, а в подножието на Пирин (с. Сърбиново) се образува дълбока и дълга пукнатина. Друго голямо земетресение (IX — X степен) през 1913 год. е разрушило Горна Оряховица и няколко околни села. По-късно (през 1928 год.) в Горнотракийската низина станали две катастрофални земетресения (IX—X степен) с епицентър до гр. Чирпан. Причинени са големи материални щети и са загинали повече от 100 души. В почвата са образувани дълбоки пукнатини, а водата в изворите и кладенците рязко изменила дебита си. На някои места се появили нови извори. Земетресението е регистрирано от всички сеизмични станции в света. За територията на София са известни земетресението от 1858 год. (интензивност VIII—IX степен) с много разрушения, изменения на релефа и дебита на минералните извори (тогава се е появил изворът Овча купел) и земетресението през 1918 год. Земетресенията в София са свързани с движенията по Витошкия разлом. Най-силни съвременни земетресения, предизвикани от местни тектонски движения, са станали през 1977 год. във Велинград и в района на Попово — Стражица през 1986 год.

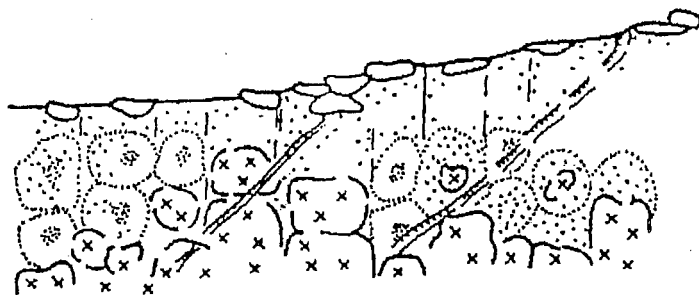
4.3. Физикогеоложки процеси – изветряне, свлачища, срутища, сипеи:

Към физикогеоложките процеси се отнасят тези, които са породени от външни за земната кора сили и фактори. Някои от тези процеси са с бавно и постепенно действие, като *изветрянето на скалите, абразията (разрушаването от морските вълни), ерозията*, а други са с бързо и внезапно действие, като гравитационните процеси – *срутища, свлачища и сипеи*. Наличието или близостта на такива процеси е от важно значение за стойността на даден имот.

4.3.1. Процеси с бавно и непрекъснато действие

а. Изветрителни процеси

Изветрянето е съвкупност от физични, физикохимични и биохимични процеси, изменящи състава, състоянието и свойствата на скалите в горните части на земната кора под действие на температурните колебания, подземните води и организмите. Изветрителните процеси, разрушаващи скалите, формират нов генетичен тип континентални отложения — изветрителна кора.



Фиг. 19. Неравномерно изветрял гранит (основата ще се слегне неравномерно)

Изветрителните процеси протичат при едновременно участие на много агенти, ролята на които е различна, поради което се различават три вида изветряне: *физично, химично и биологично (органично)*.

На *физично изветряне* са подложени преди всичко скалите, намиращи се в студен (полярен) или рязко континентален (пустинен) климат, в резултат на което те се раздробяват по механичен начин. Температурното изветряне се предизвиква от температурните промени и особено тези, които преминават през 0°C. Вследствие непрекъснатото свиване и разширяване на скалите, те се напукват и разрушават.

Основни фактори за *химичното изветряне* са водата и разтворените в нея въглена киселина, кислород, органични и други киселини, образувани в хода на изветрянето от разпадането на растителни и животински останки. Разтварянето от водата е характерно за скали, изградени от разтворими минерали.

Биологичното изветряне се проявява като разрушение на скалите в процеса на жизнедеятелността на живите организми и растения. Механичното разрушаване се извършва от кореновата система на растенията. Корените на дърветата може да разцепят дори здрави скали. Известни са случаи, когато растения са прераствали през 20-сантиметрова стоманобетонна плоча. Много живи организми, особено земеровещите, активно разрушават скалите. За изветрянето на скалите голямо влияние оказват и бактериите, които отделят едни и поглъщат други вещества. Растенията и животните, особено микроорганизмите и нисшите растения, отделят различни киселини и сокове, които разрушават минералите и скалите.

Изветрелите скали и скални масиви променят рязко физичните, деформационните и якостните си свойства. Резултатът от изветрителните процеси се изразява в разрушаване и раздробяване на скалите, намаляване на тяхната здравина, промяна на външния вид – скалите пожълтяват, стават ронливи и влажни. Намаляването на якостта на срязване на скалния масив в резултат на изветрянето се дължи на намаляване на силите на триене между скалните блокове вследствие намаляване на грапавостта на пукнатинните стени, намаляване на ефекта от зацепването между блоковете поради преотваряне на съществуващите пукнатини, намаляване на сцеплението на масива вследствие на раздробяване на скалите в откоса. Именно поради тази причина при огледа на имота те важно да се обърне внимание и на външния вид на скалите и евентуално степента на тяхното изветряне.

б. Ерозия

Ерозията е друг процес с бавно и непрекъснато действие. Тя се проявява по склоновете и се изразява в отнасяне на почвения слой от повърхностните води (площна ерозия) и във формирането на канали, дерета, речни долини – линейна ерозия. Последствията от ерозията се изразяват в разрушаване на склонове и откоси, оголване на селскостопански площи. Особено силно ерозията се проявява при обезлесяването на склоновете.

с. Абразия

Абразията е разрушаването на морския бряг от вълните. Особено силно тя се проявява при високи и стръмни брегове, изградени от *дисперсни почви*, изветрели скали или разтворими скали. Абразията е причина за възникване на множество свлачища и срутища по морския бряг. Редно е да се обърне внимание на възможността за абразионни процеси при продажбата на имоти в близост до морето.

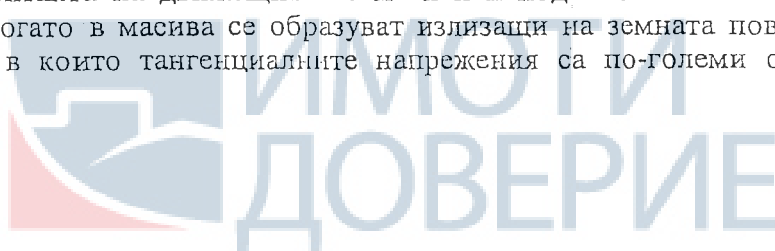
д. Карст

Карстът е съвкупност от процеси, явления и форми, свързани с разтварянето и разширяването на пукнатините в скалите, изградени от водоразтворими минерали – варовици, гипс, мрамор, каменна сол от подземните води. В резултат се образуват подземни кухини – пещери и редица повърхностни карстови форми – кари, понори и др. Освен красоти карстовите явления могат да създадат и проблеми за сградите и съоръженията, свързани с внезапни провадания на сводовете на карстовите кухини, изчезване на повърхностните води, внезапни наводнения. Освен това в подземните карстови кухини и канали са акумулирани големи количества подземни води, служещи за водоснабдяване. Редица пещери са защитени природни обекти.

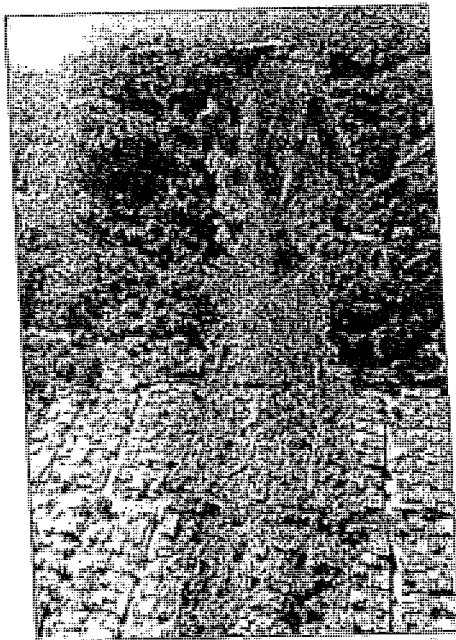
4.3.2 Процеси с внезапно действие. Гравитационни физикогеоложки процеси

а. Свлачища

Свлачищата са едни от най-опасните гравитационни явления. Това са придвижващи се по склона или откоса части от масива под действие на собственото си тегло, като за разлика от другите склонови явления движението им има характер на хлъзгане, без загуба на контакта на движещите се маси и неподвижната част от масива. Най-често те възникват, когато в масива се образуват излизаци на земната повърхност пластични зони (т. е. зони, в които тангенциалните напрежения са по-големи от якостта на срязване),



частично или напълно отделящи свличащите се маси от останалата част на масива. Възникването на свлачищата е сложен процес, обуславян от много фактори. Под влияние на повърхностната и бреговата ерозия и на абразията се увеличава стръмнината на склоновете. Формираните в склона потоци от подземни води оказват допълнително натоварване на почвените частици. Сеизмичните въздействия натоварват масива с допълнителни сили по посока на склона. Промяната на формата на склона или допълнителното му натоварване при изграждане на съоръжения в него също са причина за възникване на свлачища. Якостта на литоложките разновидности от масива може да се намали от увеличаване на водното съдържание, изветряне, излужване и разтваряне от подземните води, които в крайна сметка водят до отслабване и разрушаване на структурните връзки в тях.



Фиг. 20. Свлачище след земетресението в Ел Салвадор – 2000 г.

Признаци за наличие на свлачище или преместване на почвите по склона

Свлачищата се характеризират с някои основни признаци – нарушен микрорелеф на склона (наличие на “бабуни”, тераси, вдлъбнатини), наличие на пукнатини в почвата, наклонени дървета (“пияна” гора), пукнатини в сградите, наклонени колове на огради и стълбове за осветление, наличие на заблатявания и извори на различни нива по склона.

б. Срутища

Обрушването на големи скални маси с преобръщане и раздробяване се нарича срутища. Срутища възникват на стръмни склонове (над 45° – 50°) на речни долини, теснини, морски крайбрежия и т. н., а също в строителни изкопи, траншеи, кариери. Понякога възникват огромни срутища, при които скалната маса се устремява надолу по склона и се раздробява, увличайки след себе си рохкав материал. Срутищата възникват внезапно на склонове, изградени от различни по якост седиментни, магмени и метаморфни скали. Срутища може да възникнат вследствие на дълбоко раздробяване на скалите след неправилно изпълнение на взривни работи в скалния масив, при неправилно разполагане на взривните изработки спрямо напластяването, напистяването и напукаността на масива. В повечето случаи срутища възникват в дъждовни периоди, снеготопене, пролетни поройни дъждове. Атмосферните и снежните води отслабват връзките в изветрелите скали, утежняват почвените маси, оказват налягане върху пукнатинните стени.

По обем и характер на обрушване срутищата са много разнообразни. Това може да бъдат отделни блокове или скални маси с обем десетки кубични метри. До известна степен

4.3.4. Значение на тектонските и физикогеоложките явления в даден район за сделките с недвижими имоти.

Основните неща, свързани с тектонските и физикогеоложките явления, на които трябва да се обърне внимание при посредничеството за покупко-продажбата на даден имот са следните:

Чрез оглед и разговори със съседни да се установи има ли в района честни земетресения. Евентуално да се направи справка с Картата на сеизмичното райониране на България и по възможност с картата на геоложката опасност за степента на сеизмичност и за наличието на близки до района епицентри на земетресения и разломи.

Да се обърне внимание, както и в другите раздели на вида на скалите, изграждащи земната основа, като се има предвид, че при здравите скали пораженията от земетресения са по-малки тъй като в тях сеизмичните вълни затихват по-бързо.

Ако имотът се намира върху склон, задължително да се провери чрез посещение на място и разговори със съседни за признаци на движение на почвите. Това са нарушенията релеф, наличието на пукнатини, тераси и заблатявания по склона, наклонени дървета, стълбове, пукнатини по къщите, разкривени стъпала, дограми. Всички тези признаци трябва да предупредят евентуалните купувачи за възможността от възникване на свличане, независимо от твърденията на собствениците. При по-отговорни съоръжения и инвестиционни намерения е редно да се направи предварителна инженерногеоложка експертиза от компетентно лице – инженер-геолог.

При продажба на имоти в близост до открити скални откоси да се провери за опасност от падащи камъни чрез оглед и разговори с местни хора.

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При всички случаи на оценка или сделка с недвижим имот, особено когато става въпрос за жилищна сграда или отговорно съоръжение е редно да се обърща внимание на геоложката основа. Сведенията, които дава тази лекция са минимални, но считам, че са достатъчни за да заострят вниманието на брокера към евентуалните геоложки проблеми и опасности, които биха могли да се проявят при даден имот – терен, сграда или съоръжение. Във всички случаи, когато трябва да се вземе по-отговорно решение, е необходимо да се потърси компетентна помощ от специалисти. Средствата, които бъдат отделени за такава експертиза, със сигурност ще бъдат спестени от проблемите, които биха възникнали при недооценка на опасните геоложки явления. В редица случаи недооценяването на геоложката основа и възможните проблеми, свързани с нея, би могло да доведе до последствия, които да засегнат и посредника в една имотна сделка.

Литература

Гълъбов, М., П. Пенчев, К. Ангелов и кол. Хидрогеология и инженерна геология. София, Техника, 1990

Ангелов, К. Инженерна геодинамика. София, Техника, 1984

Гълъбов, М. Динамика на подземните води. София, Техника, 1983

Косев, Н., Ю. Страка, К. Филипов, Н. Гълъбова. Инженерна геология и хидрогеология. Техника. 1993 г

Ройтер, Ф., К. Кленгел, Я. Папек. Инженерная геология. Недра. М. 1983

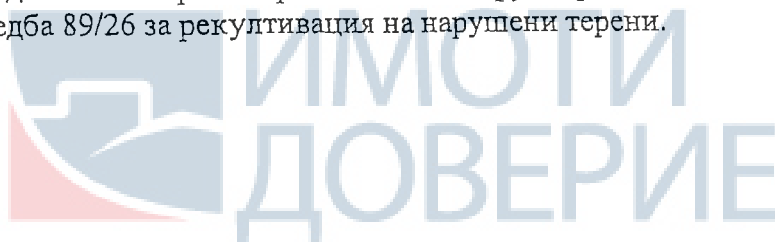
Christopher, C. Engineering geology. Bell&Howell Co. USA. 1981

Packer, E., G. Reik. Baugologie. Studgart. Ferdinand Enke Verlag, 1987

Наредба 01/12 за проектиране на геозащитни строежи, сгради и съоръжения в свлачищни райони.

Наредба № 1 за проектиране на плоско фундиране.

Наредба 89/26 за рекултивация на нарушени терени.



**ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.
ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ.**

Доц. д-р арх. Цветан Симеонов



ИНВЕСТИЦИИ В НЕДМИЖИМИ ИМОТИ. ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ Доц. д-р арх. Цветан Симеонов, АФ-УАСГ

I тема.

ПРОБЛЕМИ И ПРИОРИТЕТИ НА НОРМАТИВНАТА БАЗА В СТРОИТЕЛНО-ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПРОЦЕС И ЧЛЕНСТВОТО В ЕС

■ Хармонизирането на законодателството с европейските норми

Хармонизирането на законодателството в областта на архитектурата и строителството с европейските норми е продължителен и труден процес, продължил повече от 10 години, с постепенното усъвършенстване на редица основополагащи закони, правилници и наредби, в т.ч. и в много други области като екологията, използването на енергията и др. Като се има предвид големия обхват на тези въпроси в материала по-долу се разглеждат само някои основни проблеми и приоритети на развитието на нормативната база в контекста на поставените критерии пред страните-членки на Европейския съюз. Съгласно създаваните директиви и насоки се очаква тези страни да внесат промени в строителната политика, с оглед на отразяването на принципите на устойчивото развитие в сектора.

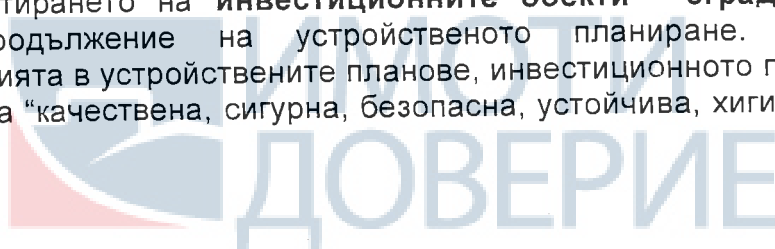
Законът за устройство на територията (приет през 2001г.), заменил остарелия Закон за териториално и селищно устройство е основният закон, определящ устройството на териториите и извършване на строителство в тях, във вида **"закон-правилник"**, обединяващ в едно основните постулати на устройствената политика, строителството на сгради и съоръжения, и правилата и процедурите по изпълнението им. Законът не е написан еднократно като единен документ, и е съставян в продължение на повече от десет години от различни колективи и при разнообразна икономическа и политическа обстановка. Поради това и във връзка с европейската интеграция той претърпя редица допълнения в периода 2003-2005 г.

По своята същност и съдържание това е закон, обединяващ както най-общите въпроси на устройственото планиране на национално и регионално ниво, устойчивото проектирането на отделните видове селищни територии в достатъчна степен на подробност, така и въпросите, регламентиращи инвестиционната дейност. Основната философия на закона е гарантирането на **равнопоставеността** на различните видове територии, на видовете собственост, на участниците в строително - инвестиционния процес, и не на последно място - балансирането на индивидуалните и обществените интереси.

Създаването на **устойчив модел на развитие на териториите** (чл.1. ЗУТ) обединява многостранни необходиминости и интереси. Устройството на територията е **единна дейност**, която може да се фрагментира според определени ведомствени интереси, и вследствие несъгласуваност на нормативната база за териториално и регионално развитие. Тясно ведомствените интереси обикновено водят до несъобразяване с интересите на различните участници в инвестиционния процес, до подценяване на законови процедури и незаконосъобразни действия.

Без да навлиза дълбоко в терминологични тълкувания на характеристиките на инвестиционния процес ЗУТ-2001 определя проектния процес като "Инвестиционно проектиране" и неговата реализация като "Строителство"

Проектирането на **инвестиционните обекти - сгради и съоръжения**, е логично продължение на устройственото планиране. В съответствие с предвижданията в устройствените планове, инвестиционното проектиране осигурява условията на "качествена, сигурна, безопасна, устойчива, хигиенична, здравословна



и достъпна за всички материална жизнена среда". Конкретните правила и норми се регламентират в наредби, издадени от МРРБ – по-важните от които са: Наредба № 7 за правила и нормативи за отделните видове територии и устройствени зони, и Наредба № 4 и Наредба № 8 – за съдържанието на проектите съответно за сградите и териториите.

Основен приоритет при измененията на ЗУТ в последните години бе *облекчаването на реда и условията за реализация на строителното инвестиране*, поради сложността и дълготрайността на редица процедури, по съществуващите правила, които пречат добросъвестните инвеститори (български и чуждестранни), както и ефективното използване на ресурсите и отваряне на икономиката на България.

Направен бе сериозен опит да се дефинират и участниците в строително-инвестиционния процес, като се регламентира *статута на всеки участник в инвестиционния процес, да се определят правата, задълженията и отговорностите на всеки от тях; и условията за несъвместимост на ролите им въз основа на целите и интересите им (чл. 160-168 от ЗУТ)*. Някои от тези въпроси не бяха доизяснени в необходимата дълбочина, което е очевиден недостатък на последните редакции ЗУТ. Очакванията, че част от тези недостатъци ще бъдат отстранени при мониторинга на закона, провеждан в последните години, а така също, че ще бъдат премахнати редица несъответствия в подзаконовата нормативна база все още не се оправдават напълно, на фона на стриктно регламентирани права, задължения и взаимоотношения в действащия в миналото и отменен Правилник за капитално строителство (ПКС). Това личи и от последните предложени проекти за т.н. Закон за строителството, Закона за браншовите организации и др.

■ Регламентиране на строително-инвестиционния процес

Принципният подход при определяне статута на участниците в строително-инвестиционния процес е разделението на участниците на **основни и допълнителни**. Основни участници са тези, без които инвестиционният процес не може да се осъществи (*инвеститор, проектант и строител*); всички останали участници са допълнителни, доколкото не са задължителни за всички видове обекти [1,2,3,4]. При регламентирането на взаимоотношенията на участниците са валидни следните **основни постулати**:

1. взаимоотношенията между участниците се формират свободно с отделни договори за всяка дейност;
2. всички участници са данъчно регистрирани субекти, а само инвеститорът може да бъде и физическо лице;
3. допуска се **съвместяването на функциите** между отделните участници в един и същ обект, с изключение на:
 - а) проектант и технически контрол в проектирането на част СК
 - б) проектант и строител (недопустимост по принцип);
 - в) проектант и доставчик на оборудване/обзавеждане;
 - г) строител и строителен надзор;
 - д) доставчик и строителен надзор.

Липсата на ясни формулировки и изрични забрани в някои нормативни актове допускат и скрити форми на монополизъм. Съчетаването на проектиране със строителство обикновено създава монопол в инвестиционния процес и повишава значително печалбата от строителството. Така според закона инженерингова дейност не се допуска, но на практика се извършва по изключение, тихомълком, използвайки отделни "вратички" и пробойни в нормативната база.

Възможността за тяхното съчетаване не е отречена в Европейската практика, но се ограничава главно за работа по ограничени проектни задачи,

свързани с конкретното изпълнение на строителството-изработване на детайли и т.н. Това е допустимо в ограничени случаи при работа с подизпълнители на строителни ситеми за сгради и съоръжения. Друг е въпросът, че участниците в инвестиционния процес в контекста на устойчивото развитие трябва да се обединят около общите принципи и критерии за устойчивост.

При проучването, проектирането, инвестирането, организирането, изпълнението, контрола и въвеждането на строежите в действие участниците в строителството влизат в определени взаимоотношения помежду си. Тези взаимоотношения се уреждат с договори при спазване на законодателството в страната. Ще разгледаме накратко само някои основни проблеми от страната. Ще разгледаме накратко само някои основни проблеми от взаимоотношенията на участниците в инвестиционния процес (строителен предприемач, проектант, и консултант - строителен надзорник).

Предприемачът осъществява посредничество между инвеститора и изпълнителите на обекта и организира изпълнението на строителството или на отделни видове СМР. Той действа въз основа на договор с инвеститора, в който е уточнен обхватът на дейностите му. Предприемачът може да осигурява инвестирането на строежа (т.е. сам да бъде и инвеститор). Той може само частично да участва в инвестирането на строежа или да бъде изцяло финансиран от бъдещите купувачи на обекта. Вторият вариант е често срещан в нашата практика - купувачите заплащат или изцяло предварително бъдещите си жилища или на вноски в рамките на срока на строителството. Когато предприемачът осъществява само посредническа дейност (това се предполага), то той е задължен да осигури (наеме) строител, който ще бъде отговорен пред предприемача за изпълнението на възложените му СМР.

Строителят осигурява изпълнението на строителството; той действа въз основа на договор с инвеститора или с предприемача. Според обхвата на действието строителят може да бъде главен изпълнител (поема изпълнението на обекта като цяло) или подизпълнител (поема изпълнението на отделни части от обекта или на отделни видове СМР).

Гаранционните срокове за изпълнени строителни и монтажни работи се определят с договорите за строителство. Това е допълнение на принципа на договорното начало, което хвърля светлина върху въпроса за гаранционната отговорност в строителството, който винаги е бил подценяван. Тук трябва да отворим една скоба. В чл. 173 ал. 2 са регламентирани минимални гаранционни срокове за определени видове строителни и монтажни работи. Това означава, че законодателят е пожелал да защити интересите на инвеститора чрез предварително дефинирани срокове, в които важи отговорността за скрити дефекти, дори тези срокове да не са изрично уговорени по една или друга причина от страните по договора. Когато страните са договорили по-малки гаранционни срокове за определени видове СМР, от тези посочени в чл. 173 ал. 2, договорната клауза се счита за противоречаща на закона и следва да се прилагат законовите правила. Когато страните са договорили по-дълги срокове от тези по ЗВТ, се прилагат сроковете в договора. Когато не е договорено нищо относно гаранционни срокове, за видовете СМР по чл. 173 ал. 2 се прилагат сроковете по този текст, а задруги СМР - правилата на ЗЗД за срока, в който се погасява правото да се ангажира отговорността на изпълнителя за скрити дефекти в строителството (5 години).

Инвеститор е собственикът на имота или лице, на което е учредено право на строеж в чужд имот. Инвеститора или упълномощено от него лице (например предприемач) осигурява всичко необходимо за започване на строителството. Инвеститора е длъжен да уведоми в 7-дневен срок Дирекцията за национален строителен контрол при смяна на някои от следните участници в



строителството: инвеститор, строител, строителен предприемач и лице, упражняващо строителен надзор.

Фигурата на **строителния предприемач**, който по принцип е и строител, се регламентира във вида, в който функционира без легално определение - концентриране на всички роли (включително и права на инвеститор) в една структура, притежаваща на практика монопол върху целия процес (ЗУТ, чл. 161, 163). По регламента на ФИДИК (FIDIC) ¹ проектантът подпомага инвеститора в процедурата по избор на строител, който да изпълни строежа по одобрения проект. По ЗУТ е точно обратното. Легитимира се правото на строителния предприемач да осъществява скрит пълен инженеринг, да препоръчва, да наема и дори да назначава проектант от името на собственика на земята. Това води до анулиране на правото на свободен избор на проектант, до подмяна на критериите на инвеститора за избор на проектант с тези на строителя, до подчиняване на проектанта на строителя срещу заплаха от смяна, до избор на най-евтиния, а не на най-способния проектант, до назначаване на слабоквалифицирани архитекти на минимална заплата в собствени проектантски звена. Нормалното положение е най-напред проектантът да докаже с проекта си какво трябва да се строи, а след това да се търси отделно строител, който да построи сградата най-рентабилно, разглеждано като самостоятелна услуга. За извършване на проектантска дейност се въвеждат формални критерии за професионален ценз, включително и с отделен закон (за камерите в архитектурното и инженерно проектиране-ЗКАИИП). В същото време няма никакви изисквания за ценз нито за собственика на строителна фирма, нито за строителния предприемач.

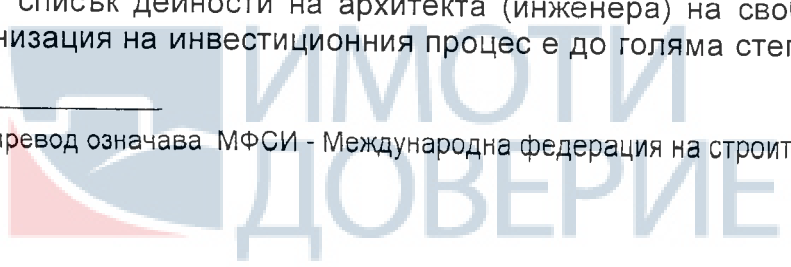
Съгласно ЗУТ и наредбите към него **проектантът е данъчно регистриран стопански субект**, с предмет на дейност проучване и проектиране, или **физическо лице** с пълна проектантска правоспособност, призната му по реда и условията на ЗКАИИП. Фирмите могат да договарят и извършват проектантска дейност само чрез включени в състава им лица с пълна проектантска правоспособност. Проектантът е отговорен за законосъобразността, качеството и приложимостта на изработените от него или под негова отговорност проекти. В разнообразната практика има редица неясни въпроси относно ролята на т.н. **главен проектант**, договарящ с инвеститора условията за възлагането на комплексен проект по всички части или по някои от тях по избор. Той е отговорен и за съгласуваността между частите на проекта. В последните години, в резултат на редица конюнктурни условия, се наблюдават негативни тенденции и опити за намаляване ролята на архитекта като водеща фигура в проектантския процес.

Проектирането е само малка част от целия спектър дейности, подлежащи на извършване от лицата с пълна проектантска правоспособност, според европейския опит и традиции. Наборът от ангажименти, представляващ "**консултантска дейност**" според Международния справочник на консултант- инженерите, изработен от ФИДИК (FIDIC), е:

- Фаза 1. Услуги при проучване (*предпроектно планиране*).
- Фаза 2. Услуги по *поддръжка (осигуряване) на проекта*.
- Фаза 3. Услуги при проектирането (включително и самото проектиране).
- фаза 4. Услуги *при строителството* (включително строителен надзор).
- фаза 5. Услуги след завършване на обекта *след строителството*.
- Фаза 6. Юридически услуги.

Пълният списък дейности на архитекта (инженера) на свободна практика по немската организация на инвестиционния процес е до голяма степен аналогичен, но

¹ ФИДИК в превод означава МФСИ - Международна федерация на строителните инженери



е разширен в девет фази. В него също са включени консултиране, проектиране и надзор върху строежа. Френският опит също не е особено далеч от тези принципи. В сила е следното правило: когато архитектът не ръководи контрола над строителството, строителят е длъжен да му докаже, че е изпълнил сградата без отклонение от одобрения проект.

Видно е, че проектирането обхваща само две-три от фазите, а всички останали дейности по същество са консултантски. В този смисъл "консултантът" не би трябвало да се възприема като противоположност на "проектанта", а по-скоро като негова разширена форма, включваща и надзор върху строителното изпълнение на собствения проект. Консултантът бе легитимиран твърде прибързано като основен посредник между инвеститора и проектанта, между инвеститора и строителя, между инвеститора и държавата, без да са изяснени неговите цели, интереси и отговорности. При намесата на "новия" неосновен участник в процеса – консултант-надзорник се обезличи ролята на проектанта както в предварителната фаза (предпроектните проучвания), така и в процедурите по одобряването на проекта.

По различни причини, главно заради недостатъци при регламентиране на този вид дейност в ЗУТ и Закона за авторското право (ЗАП) не се изпълнява качествено и в нужния обем авторския надзор на обектите в процес на строителство (независимо от изпълнявания от други лица строителен надзор). Авторският надзор е право, а не задължение на проектанта. Поради това и инвеститорите избягват сключването на договори за авторски надзор. Условието и редът за осъществяване на авторски надзор от проектанта при осъществяване на строителството, както и обектите, за които той е задължителен, следва да се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството (ЗУТ, чл. 162 ал. 3). Липсва и хармонизация с текстове от Закона за авторското право (ЗАП), и по-ясно регламентиране на специфичните права на проектантите.

Консултантът е най-спорната фигура в инвестиционния процес. Не по принцип, а заради липсата на адекватно формулирани права, задължения и отговорности инвеститорият не разбира от строителство или сам желае по-голяма сигурност, няма пречки по своя воля да се обърне за съвет (консултация) към допълнителна контролна фигура, било за проекта, било за строежа (в англосаксонската практика това е консултантска фирма, която назначава като "прожект менажер", за да управлява ППР и/или строителството ("супервайзер, резидент по строителството"). Консултантът - надзорник трябва да надзирава строежа, а по проекта може само да подпомага процедирането му по инстанциите. Контролът на проектите трябва да е вътрешен, в рамките на проектантската дейност. За строежи, свързани с повишен риск и отговорност, контролът от трета независима страна е задължителен, както е в много страни по света.

По нормите на ФИДИК понятието "**инженер-консултант**" следва да се разбира като "*строителен инженер-консултант*". Съгласно ЗУТ консултантът придобива правото за контрол и върху проектирането (за по-сложните категории обекти), а не само върху строежа, след като причината за въвеждането на този тип контрол в практиката на различните страни по света е главно сигурността на сградите - като изчисления и като изпълнение. Такъв контрол върху проектите в част "Строителни конструкции" е полезен и желан от самите проектантите. По ЗУТ обаче правомощията на консултанта се разширяват във всички възможни проектни части, което го прави монополна фигура (чл.166-168). Консултантът придобива правото да извършва и прединвестиционни проучвания, включващи и избор на проектант. Така той се превръща в посредник между инвеститора и проектанта. Това е в разрез със статута на проектантската дейност като свободна професия, с правото на

инвеститора на свободен личен избор на проектант и с правото на проектанта на свободен достъп до равнопоставена пазарна конкуренция при възлагането на проект.

При измененията на ЗУТ не бе възприето като принцип, че въвеждането на "консултант" като допълнителен, незадължителен участник в инвестиционния процес, е допустимо само в случаите, когато проектантът откаже да се възползва от правото да извършва надзора върху строителството. Той обаче не е "нов участник", а е просто друг архитект (инженер) на свободна практика, наемащ се и с дейността "строителен надзор".

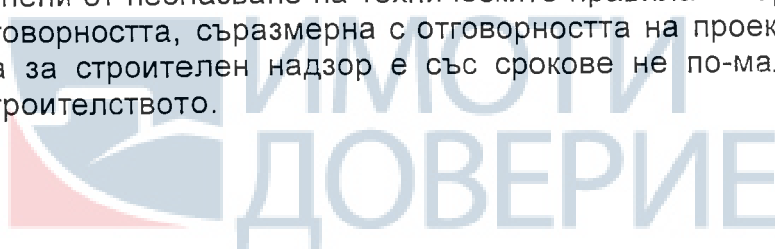
Съчетаването на проектиране и надзор създава монопол за надзорника. Необходимостта от такъв страничен контрол върху проектирането, извън компетенциите на държавата, наречено "строителен надзор върху проектирането" е доста спорна. След частичното му отпадане останалите участници търсят всевъзможни начини да го възстановят под една или друга форма, за да подчинят проектанта на интересите си, свързани с печалбата от строителството. За останалите участници в инвестиционния процес приоритет представлява печалбата от строителството и съпътстващите го дейности, без оглед на качеството на сградата.

Строителният надзор в ЗУТ бе ограничен главно на етапа на строителството, (при ЗТСУ той имаше пълно приложно поле и в проектирането), и се осъществява задължително само за изграждане на обектите на основното застрояване. Инвеститорите на строежи от по-висока категория на сложност е длъжен да сключи договор за упражняване на СН преди откриване на строителната площадка (в т.ч. и оценка на съответствието на проектите по тяхното предназначение, пълнота и съдържание). Инвеститорът (собственикът) може да сключва договор за строителен надзор и за всякакъв друг вид строителни работи. Строителен надзор се упражнява само от лицензирани или регистрирани за тази дейност юридически лица и еднолични търговци, като наетите от тях технически правоспособни физически лица трябва да са регистрирани в съсловните организации, създадени със закона за реда и условията за придобиване на специална проектантска правоспособност по чл. 230 ал. 1 и Закона за камерите (ЗКАИИП). Въведени са два режима за извършване на СН в зависимост от вида и категорията на обекта на надзора - лицензионен и регистрационен.

Лицата, упражняващи дейността СН, не могат да бъдат проектанти и/или строители, и/или доставчици на строителни материали и изделия и не могат да сключват договори за строителен надзор на строежи, за които наетите от тях по трудово или друго правоотношение специалисти са проектанти и/или строители, и/или доставчици, както и свързани с тях лица по смисъла на Търговския закон. Проблемите са в липсата на ефективен контрол и от там - скрити форми на монополизъм.

Въведените **застраховки** за основните участници в строителството са по принцип правилни и навременни, отговарят на нормалната европейска практика. Без да влизаме в подробности има редица нерешени въпроси и небалансирани стойности на застрахователните премии за различните участници при различна степен на риска, характерен въобще за строително-инвестиционния процес.

Едва в последните редакции на ЗУТ и наредбите към него лицата, които упражняват СН, носят отговорност за щети, които са нанесли на инвеститора и на другите участници в строителството, и солидарна отговорност със строителя за щети, причинени от неспазване на техническите правила и нормативи и одобрените проекти (отговорността, съразмерна с отговорността на проектанта). Отговорността по договора за строителен надзор е със срокове не по-малки от гаранционните срокове в строителството.



Като цяло, в нормативната база, касаеща развитието на териториите въпросите на устойчивото развитие намират сравнително адекватни и преки формулировки, докато в областта на инвестиционното проектиране някои от Наредбите към ЗУТ, изостават в това отношение.

В Европейската практика предварителното установяване на общи принципи и критерии още в началото, когато се изследват условията за реализация на инвестиционното намерение за изграждане на даден обект е важен елемент от гледна точка на прилагане на устойчивите модели в инвестиционния процес, с равностойното участие на всички заинтересовани страни. Разработва се цяла система (програма) от мерки, която става оперативен инструментариум за проектиране, за сключване на концесионни договори, за реализация на строителните дейности и поддръжката на сградата в бъдеще.

II тема.

ФАЗИ НА СТРОИТЕЛНО- ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПРОЦЕС. ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ.

■ Същност на инвестиционния проект

Архитектурно-строителният проект, доказва възможността да се изпълни инвестиционното намерение, съобразно предвижданията на всички устройствени схеми и планове, рефериращи към конкретния имот, за да стане той неразделна част от развиващия се градски организъм.

Практическата реализация на пространственото устройство на сградите е прието да се нарича **инвестиционно проектиране** - термин възприет в ЗУТ. Самото строителство на сградите, съоръженията на инфраструктурните мрежи и зелената система се предхождат от сложен творчески процес, който като краен продукт представлява подробна документация на една хипотеза, доказваща с текстови материали, чертежи и модели, даващи точна представа как ще изглежда и как да се изгради строежа.

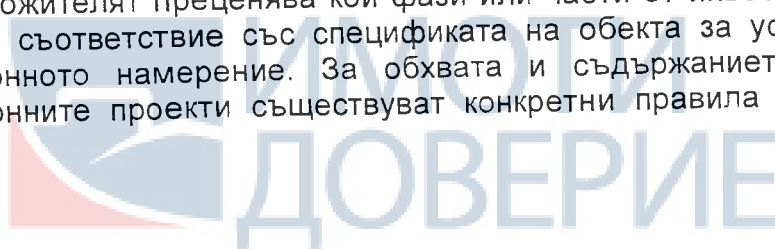
Тъй като с тази дейност са изразени намерения, свързани с предприемчивост, риск, влягане на солидни финансови средства (инвестиция), организация и управление на специфична строителна дейност, свързана с различни клонове на науката и индустрията, цялата тази дейност - от идеята до реализацията на последния детайл - в **англосаксонския модел се нарича "проект" (устни коментари)**. Проектът представлява стопанската инициатива на собственика на урегулирания поземлен имот, общината или държавата. Така проектът придобива наименованието "инвестиционен проект".

В нашата традиционна практика този процес е разделен терминологично на две части: **проектиране и строителство**. Това са два процеса, неразривно свързани в йерархична последователност, в резултат на които като краен продукт се явява сградата, съоръжението, на зелената система, т.е. те могат да се разглеждат като фази на инвестиционния проект - проектиране и строителство.

Инвестиционните проекти се изработват в **следните фази**:

1. Идеен проект;
2. Техническият проект;
3. Работен проект.

Възложителят преценява кои фази или части от инвестиционните проекти да договори в съответствие със спецификата на обекта за успешно изпълнение на инвестиционното намерение. За обхвата и съдържанието на всяка фаза на инвестиционните проекти съществуват конкретни правила и норми, издадени от



МРРБ в Наредба № 4 и Наредба № 8. За краткост в следващия текст с "проект" ще наричаме инвестиционния проект, а с ППР - проучвателните и проектни разработки.

Инвестиционният проект се изпълнява от **колектив** архитекти, инженери в инвестиционното проектиране, строителни техници, чертожници, икономисти и други специалисти събрани в група от съмишленици с най-висока квалификация в област, изискваща максимално доверие и отговорност пред обществото.

Когато сградата (или комплексът от сгради) е значителна и е предназначена да играе съществена роля в градския организъм в служба на обществото, тогава инвестиционният проект представлява *обществена поръчка* и изработването му се възлага по реда на *Закона за обществените поръчки*. Преди възлагането му възложителят, на базата на изготвено техническо задание, провежда конкурс за идеен инвестиционен проект. Лицето или колективът, спечелили конкурса, получават правото за изработване на инвестиционния проект като *обществена поръчка* по реда на чл.52 и 53 от *Закона за обществените поръчки*.

Разясняват се изискванията на Наредба 4 за съдържанието на инвестиционните проекти, както и допълнителни въпроси свързани с категоризацията на строежите по Наредба 1 и 2 на МРРБ.

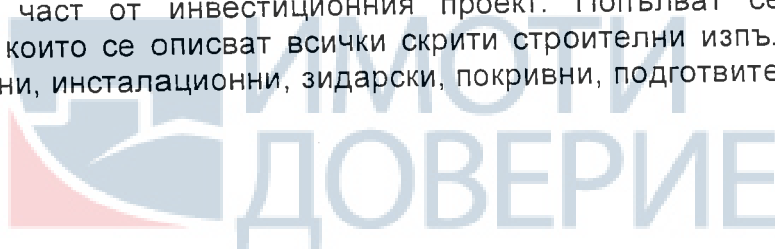
■ Изпълнение на инвестиционния проект. Строителство

След подробно обсъждане, проверка на цялата документация на архитектурно-строителната идея за съответствие с правилата, нормите и съответните законови разпоредби, проектът се "одобрява" от експертния съвет и главният архитект издава "**разрешение за строителство**" - документ, разрешаващ реализацията на проекта. Започва етап на строителство.

Проектантът е отговорен за законосъобразността, качеството, пълнотата и приложимостта на изработените от него инвестиционни проекти. **Водещият проектант** на целия ИП е отговорен за правилното и пълно комплектуване на ИП и за съответствието между отделните части по специалности. *Като пропуск в закона можем да отчетем липсата на определение на понятието „водещ проектант“.*

В практиката водещият проектант е този, който представлява даден проектантски колектив (или търговско дружество с предмет на дейност „проектиране“) по определен договор за строителство. Фигурата на водещия проектант е възможна и когато инвеститорът е възложил изработването на определени части на даден ИП на различни лица. Тогава е абсолютно необходимо да има един проектант, който да се грижи за съответствието на различните части на проекта и неговата цялостна пълнота. Този проектант може да бъде посочен от инвеститора с договорите за възлагане на ИП или да бъде излъчен по споразумение от лицата, изработващи проекта.

Със започване на етапа строителство проектните и проучвателни работи не са завършили. По време на строителството, под координиращата роля на архитекта, автор и ръководител на проекта, и всички проектанти членове на колектива, разработил документацията, вземат участие в неговата реализация чрез посещения на строежа, обяснения и съгласувания на изпълнението на всеки етап, елемент или детайл от сградата. Следва отразяване на всяка промяна, в.т.ч и незначителна, която вследствие на материалните или техническите възможности е наложила отклонение от одобреното проектно решение. Фазата "**авторски надзор**" е неразделна част от инвестиционния проект. Попълват се 17 бр. **Протоколи (Актове)**, в които се описват всички скрити строителни изпълнения (армировъчни, конструктивни, инсталационни, зидарски, покривни, подготвителни и др. работи) и се



легализират с подписите на проектанта, възложителя и строителя (изпълнителя) в т.н. "Заповедна книга".

Проектът е завършен (за по-високите категории обекти), ако Държавната Приемателна Комисия е подписала последния Протокол № 17 без забележки, с което се удостоверява, че сградата е в състояние за предаване на собственика за експлоатация и инвестиционното намерение е изпълнено в съответствие с проекта и всички архитектурно-строителни правила и норми.

■ **Управлението на инвестиционните проекти. Взаимодействие и проблеми между участниците в процеса.**

Възложителят преговаря с архитекта (за по-малките обекти) за сключване на договор ППР (проучвателни и проектни работи), а за по-големите обекти - с **консултантска фирма**, която назначава като "*Прожект менажер*", за да управлява ППР и строителството, представлявайки Възложителя в целия процес.

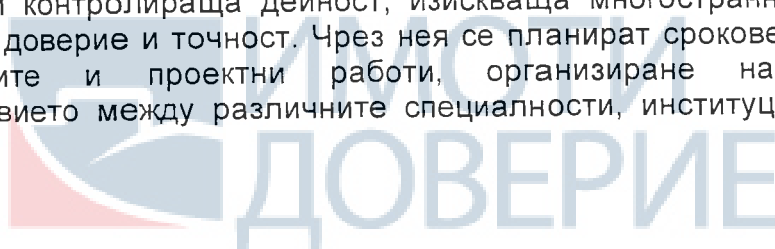
За малките сгради от основното и допълващо застрояване, възложителят обикновено изисква от архитекта да състави "**задание**" за **инвестиционния проект**, докато за големите обекти от I до IV категория прожект-менажерът (англ. мениджър) задължително съставя такова. В Техническото задание за Проектиране се определят с точни цифри и постановки идеите на възложителя, изразени чрез прецизираните възможности, които предоставя ПУП и другите нормативни изисквания, така че бъдещият строеж да бъде в съответствие с тях. Неразделна част от Заданието са **визата за проектиране и нотариалният акт за собственост или учреденото Право на строеж (суперфиция)** за съответния урегулиран поземлен имот. Възложителят и Прожект мениджър подписват и подпечатват техническото задание, което по този начин оформя задължителните рамки, в които проектантите развиват своите идеи и дейност. В същото време Възложителят и назначеният от него мениджър с подписа си декларират, че няма да променят Заданието (т.е. да прибавят нови елементи или изисквания към проектантите в процеса на изготвяне на проектите и изпълнението на строежа).

Най-общо има **две категории възложители**: в първата са такива, които по една или друга причина са се сблъскали с процеса, но нямат квалификация в тази област; а във втората - които за първи път се сблъскват с процеса, имат добри идеи, средства и възможности, но нямат подходяща квалификация и най-малка представа за пътищата, по които той върви. Общото и за двете групи е, че имат желание да строят и увереността, че ще изпълнят идеята си със средства, най-често значително по-малки от необходимите.

Първата група е по-опасна, тъй като поема риска да управлява процеса, без необходимата квалификация и познания в областта на архитектурата и строителството. В този случай процесът върви мъчително, трудно, с много условности и нарушения, с недоверие към проектантите и строители и често завършва със значителни неудачи.

Възложителят от втората група бързо разбира пътищата, по които върви инвестиционният процес, отчита своята некомпетентност и назначава екип от специалисти за управление на процеса, оглавен с лицензиран за дейността ръководител (архитект или строителен инженер, в зависимост от разновидността на обекта) за управление на проекта.

Управлението на инвестиционния проект е специфична организационна, планираща и контролираща дейност, изискваща многостранни познания, умения, отговорност, доверие и точност. Чрез нея се планират сроковете за изпълнение на проучвателните и проектни работи, организиране на съгласуването и взаимодействието между различните специалности, институции, изпълнението на



графиците, договорите, хонорарите на участващите специалисти, фирми и подизпълнители и др. Често **проект-менажерът** се идентифицира като ръководител на проектирането, но това е така само от гледна точка на чисто организационната, управленческа страна на процеса.

■ Съгласуване и одобряване на проектите. Ролята на главния архитект

В миналото главният архитект на населеното място е бил открояваща се, надарена личност, упълномощена с изключителни права и власт. Същият собствено ръчно и с помощта на подбрани майстори и специалисти е ръководел изпълнението на най-престижните, важни за града и обществото строителни действия и инициативи.

Днес поради изключителната сложност и многообразие на урбанизационните процеси и инвазията на техническия прогрес в тях, неговата роля е значително видоизменена. Независимо от значителните пълномощия, с които е облечена *длъжността* му, неговата функция е по-скоро контролираща, отколкото креативна (творческа). Въпреки това, по силата на служебните си задължения и на базата на творческите си умения и опит, главният архитект одобрява или не одобрява инвестиционните проекти, издава разрешение за строеж и контролира неговото изпълнение в съответствие с нормативната уредба.

В много случаи кметът на общината предоставя свои функции по ЗУТ на главния архитект, с които той направлява и контролира "задълженията" на собствениците, физически или юридически лица, които стопанисват имотите. Самият той поема редица задължения и отговорности, свързани със законосъобразното изграждане, преустройство, довършване, поддържане или премахване на строежи, съоръжения, инсталации, насаждения и други работи, в съответствие с правилата и нормативите за устройство на територията и с изискванията по сигурността, здравеопазването, пожарната безопасност, естетиката, чистотата, спокойствието на гражданите и други подобни дейности на територията на неговите пълномощия.

Права и ограничения на главния архитект на община. Съгласуване с други инстанции. (устни коментари)

■ Строителният надзор по ЗУТ

Основните положения по отношение на строителния надзор (СН):

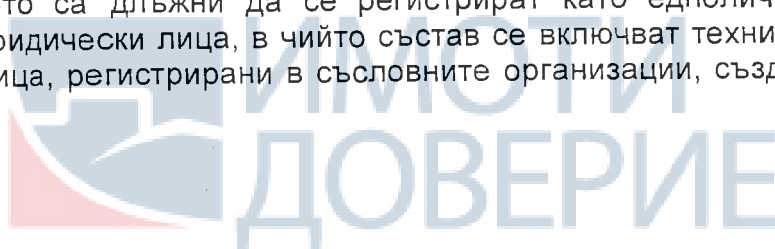
1. СН се упражнява само в строителството (при ЗТСУ той имаше приложно поле и в проектирането).

2. СН се осъществява задължително само за изграждане на обектите на основното застрояване. Но инвеститорът (собственикът) може да сключва договор за строителен надзор и за всякакъв друг вид строителни работи.

3. Строителен надзор се упражнява само от лицензирани или регистрирани за тази дейност:

■ юридически лица и еднолични търговци. Членовете на органите на управление на юридическите лица и едноличните търговци, както и частите от тях технически правоспособни физически лица трябва да са регистрирани в съсловните организации, създадени със закона за реда и условията за придобиване на специална проектантска правоспособност по чл. 230 ал. 1;

■ физически лица, които за осъществяване на дейността си по надзора в строителството са длъжни да се регистрират като еднолични търговци или да образуват юридически лица, в чийто състав се включват технически правоспособни физически лица, регистрирани в съсловните организации, създадени със закона по чл. 230 ал. 1.



4. Лицата, упражняващи дейността СН, **не могат да бъдат проектантите и/или строители, и/или доставчици на строителни материали и изделия** и не могат да сключват договори за строителен надзор на строежи, за които наетите от тях по трудово или друго правоотношение специалисти са проектантите и/или строители, и/или доставчици, както и свързани с тях лица по смисъла на Търговския закон.

5. **Инвеститорът на строежа е длъжен да сключи договор за упражняване на СН преди откриване на строителната площадка.**

6. **Въведени са два режима за извършване на СН в зависимост от вида на обекта на надзора - лицензионен и регистрационен.**

Изисква се лиценз за упражняване на дейността строителен надзор, издаден от Началника на ДНСК (а не от министъра на регионалното развитие и благоустройството както бе доскоро) за всеки един от следните видове строежи (чл. 166 ал. 5):

- жилищни сгради с височина над 10 м;
- строежи с обществено предназначение с разгъната застроена площ над 200 кв. м;

- преносни и довеждащи проводни, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура до урбанизираните територии и общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура в урбанизираните територии, с изключение на рехабилитацията им, на отклоненията от общите мрежи и съоръжения в урбанизираните територии и на общите контролно-измервателни уреди (в т. ч. трансформаторни постове, абонатни станции и други);

- строежи с производствено предназначение с разгъната застроена площ над 200 кв. м;

- реконструкции и преустройства, с които се засягат носимоспособността и сеизмичната осигуреност на конструкциите и общите инсталации и съоръжения.

За осъществяване на СН на други обекти лиценз не се изисква. Лицата, упражняващи СН за тези „маловажни“ обекти, се регистрират в съответната съсловна организация. Копия от регистрите се изпращат в ДНСК. Тук също има разлика спрямо режима по ЗТЦВ, който делеше обектите на такива, за които се изисква СН, и такива, за които може да минем само с технически контрол. За всички обекти със задължителен СН се изискваше свидетелство за оправомощаване (старото име на лиценза).

В ЗУТ е разписана подробна **процедура по лицензиране** на лицата, желаещи да осъществяват СН на обекти по чл. 166 ал. 5. Основни елементи на тази процедура.

Юридическите лица и едноличните търговци, които имат право по закон да осъществяват СН (виж чл. 166 ал. 1), трябва да отговарят на следните изисквания:

- да не са обявени в несъстоятелност;

- да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;

- Членовете на органите на управление на юридическите лица и едноличните търговци, както и наетите от тях по трудов или граждански договор физически лица трябва да са правоспособни и квалифицирани специалисти, които са български граждани със завършено висше образование с образователно-квалификационна степен магистър; да имат най-малко 5 години стаж в областта на инвестиционното проектиране и/или строителството за съответния вид строеж; за последните 3 години да не са допуснали или извършили нарушения по ЗУТ, по отменения ЗТЦВ и актовете по прилагането им и да не са осъждани за умишлени престъпления от общ характер на лишаване от свобода, освен ако не са реабилитирани. Това е ново



ИМОТИ
ДОВЕРИЕ

положение на ЗУТ в сравнение със съществуващата досега уредба. По новия режим не може да бъде член на органите на управление на юридическо лице или едноличен търговец, извършващи СН, лице, което няма съответната правоспособност или квалификация за дейностите, влизащи в обхвата на надзора. Например това означава, че в управителния съвет на ООД, осъществяващо СН, не следва да има физически лица, които не са архитекти или строителни инженери. Подобни лица могат да бъдат съдружници, но не и управляващи дружеството.

Строителният надзор се упражнява в следния задължителен по закон обхват (по този начин е указано каква е отговорността на надзорника):

- законосъобразно започване на строежа;
- пълнота и правилно съставяне на актовете и протоколите по време на строителството;
- изпълнение на строежите съобразно одобрените инвестиционни проекти и изискванията по чл. 169 ал. 1 и 2 (изисквания към строежите по ЗУТ);
- контрол по спазването на условията за безопасност на труда, в това число съгласно проекта за организация и изпълнение на строителството, когато такъв е необходим;
- недопускане на увреждане на трети лица и имоти вследствие на строителството;
- годност на строежа за издаване на разрешение за ползване.

Лицето, упражняващо строителен надзор, подписва всички актове и протоколи по време на строителството, необходими за оценка на строежите, относно изискванията за безопасност и за законосъобразно изпълнение, съгласно наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството за актовете и протоколите, съставяни по време на строителството (чл. 168 ал. 2).

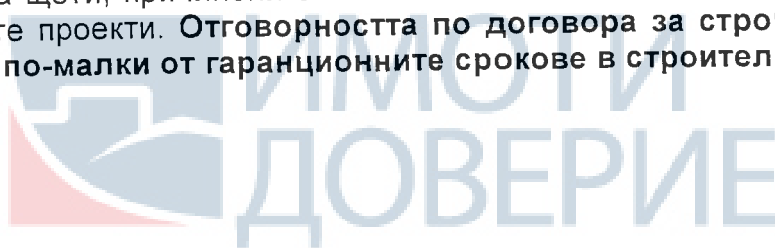
Предписанията на лицето, упражняващо строителен надзор, вписани в дневника на строежа, са задължителни за строителя, предприемача и техническия ръководител на строежа (но не и за проектанта). Възражения срещу предписанията на лицето, упражняващо строителния надзор, могат да се правят в 3-дневен срок пред органите на ДНСК, като до произнасянето им строителството се спира. След проверка органите на Дирекцията издават задължителни указания.

При нарушаване на техническите правила и нормативи лицето, упражняващо строителен надзор, е длъжно да уведоми Дирекцията за национален строителен контрол в 3-дневен срок от установяване на нарушението.

След приключване на строително-монтажните работи и след издаване на всички писмени становища от специализираните органи по законосъобразното изпълнение на строежа и по готовността му за въвеждане в експлоатация **лицето, упражняващо строителен надзор, изготвя окончателен доклад до ДНСК**. След представяне на доклада заедно с приложени съгласувателни писма и разрешения на специализираните контролни органи, на становище на инвеститора на строежа и заверена по установения ред ексекутивна документация, органите на ДНСК:

- назначават държавна приемателна комисия за строежи, определени с наредбата по чл. 179 за условията и реда за издаване на разрешения за ползване на строежите;
- издават разрешение за ползване или отказват издаването му.

Лицата, които упражняват СН, носят отговорност за щети, които са нанесли на инвеститора и на другите участници в строителството, и солидарна отговорност със строителя за щети, причинени от неспазване на техническите правила и нормативи и одобрените проекти. **Отговорността по договора за строителен надзор е със срокове не по-малки от гаранционните срокове в строителството.**



УСТРОЙСТВЕНИ СХЕМИ И ПЛАНОВЕ.
ОБЩИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ.
ПОДРОБНИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ.

Лектор: инж. Веселина Станиславова



УСТРОЙСТВЕНИ СХЕМИ И ПЛАНОВЕ. ОБЩИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ. ПОДРОБНИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ.

В настоящата лекция ще бъдат разгледани поднормативните актове към Закона за Устройство на Територията в онази част, касаеща вида на видовете схеми и планове, с които се сблъсква брокера при посредничеството в недвижимите имоти. Целта е, след нея всеки брокер да може да чете по-добре съдържанието от плановете и картите.

Наредба 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове към ЗУТ

Устройствените схеми и планове в съответствие с чл. 7 и 10 от ЗУТ имат за цел:

1. да създадат планова основа за дългосрочно, устойчиво устройствено развитие на урбанизираните територии и на териториите извън тях, обвързано с *Националната стратегия за регионално развитие* и с областните и общинските планове за развитие;
2. да създават условия за живеене и реализация на дейности за приоритетно социално-икономическо развитие;
3. да осигуряват равнопоставеност на физическите и юридическите лица при реализиране на инвестиционни инициативи, засягащи тяхната поземлена собственост, при гарантиране на правата им;
4. да определят границите на териториите, в зависимост от основното или конкретното им предназначение, както и допустимите и забранени дейности в тях и изискванията при използването, опазването и застрояването им;
5. да определят насоките за териториално развитие на урбанизираните територии и екологичното им съвместяване със земеделските, горските и защитените територии с оглед постигане на оптимална териториална структура;
6. да създават възможност за възстановяване на нарушените територии и определяне на последващото им предназначение;
7. да предвиждат подходящо развитие на техническата инфраструктура и обвързването на националните инфраструктурни коридори с европейските;

8. да определят устройството на поземлените имоти съобразно конкретното им предназначение и да осигуряват опазването на културно-историческото наследство;
9. да определят правила и нормативи за прилагане на устройствените планове съобразно местните и териториални характеристики на териториите – предмет на устройственото планиране, както и специфичните правила и нормативи към тях.

Устройствени схеми

Чрез устройствените схеми се правят анализи и прогнози и се определят цели, мерки и подходи за социално, икономическо, инженерно-техническо и териториално развитие на регионите в Република България.

В зависимост от териториалния си обхват устройствените схеми са:

1. национално комплексна устройствена схема;
2. районни устройствени схеми:
 - а/ устройствени схеми на една или повече области;
 - б/ устройствени схеми на група съседни общини.

Според съдържанието си устройствените схеми са:

1. комплексни устройствени схеми;
2. специализирани устройствени схеми.

С националната комплексна устройствена схема се определят целите и задачите за устройство на територията на национално ниво, териториалното зонироване на страната съобразно типовете територии, развитието на транспортната мрежа и другите преносни мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура. Правят се прогнози за демографското развитие, съобразно мероприятията на Националната стратегия за регионално развитие.

Районните устройствени схеми определят развитието на териториите съобразно плановете за регионално развитие, определят най-общото предназначение на териториите, разположението на инфраструктурата с регионално и местно значение, развитието на мрежата от населени места в района, териториалните възможности за решаване на проблемите за развитие на общественото обслужване на населението.

Общи устройствени планове

Съгласно чл. 105 от ЗУТ, Общите устройствени планове се разработват за териториите на :

- община с нейните населени места и землищата им;
- част от община, обхващаща група населени места с техните землища;



- град с неговото землище;
- селищно образувание с национално значение.

Голяма част от прогнозните материали в устройствените схеми и общите устройствени планове (за прогнозни периоди от 15-20 години) се съдържат в текстовите части към тези планове. Съдържанието на тези текстови части е регламентирано в Наредба 8 към ЗУТ.

Обект на вниманието в тази лекция са графичните материали, с които може да се срещне брокера.

Устройствените схеми и общите устройствени планове съдържат очертания и сигнатури на площи, линейни и точкови обекти, както и буквено-цифрови обозначения и надписи. При изчертаването на елементите на устройствените схеми и общите устройствени планове се използва класификация на задължителните графични елементи със съответните графични реквизити, която е дадена в приложения към Наредба 8.

Поради по-честото използване в практиката на брокера ще бъдат разгледани по-подробно Подробните устройствени планове (ПУП).

Подробни устройствени планове

Според устройствените цели и задачи и в зависимост от конкретната необходимост, ПУП се изработват в един от следните видове:

1. план за регулация и застрояване (ПРЗ) – за регулация на улици и поземлени имоти и за режим на застрояване;
2. план за регулация (ПР) – план за регулация на улици и поземлени имоти без режим на застрояване;
3. план за улична регулация (ПУР) – план за регулация само на улици и на поземлени имоти за обекти - публична собственост;
4. план за застрояване (ПЗ);
5. работен устройствен план (РУС) – план за застрояване и силуетно оформяне;
6. парцеларен план (ПП) – план за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии.

1. План за регулация и застрояване

Този плано се изработва в съответствие с общия устройствен план за съответната територия, ако има такъв, и в съответствие със задание. Той е задължителен за териториите с нерегулирани поземлени имоти и за територии с неприложена първа регулация, включени в строителни



граници. Изработва се в две фази – предварителен и окончателен проект, съдържащи графични и текстови материали към тях.

Проекта за ПРЗ, изработен върху кадастрална карта с разширено съдържание включва:

- границите, устройствените зони, конкретното предназначение и режимът на устройство на поземлените имоти за жилищни нужди, за производствена и складова дейност, за курортни дейности и вилен отход, за озеленени площи, за спорт и атракции и др.;
- улично регулационните и вътрешните регулационни линии на урегулираните поземлени имоти, номерата на кварталите и на урегулираните имоти;
- уличната мрежа – в т.ч. бордюрни линии и тротоари, транспортни съоръжения, открити паркинги, пешеходни зони, велосипедни алеи;
- корекция на водни течения и площи;
- външни линии на застрояване и отстоянието им до улично-регулационни линии;
- вътрешни линии на основното застрояване;
- заварени сгради, които се включват в системата на застрояването;
- максимална етажност и височина на сградите в УПИ;
- устройствени показатели за всеки УПИ, за група или за цял квартал с еднакви показатели;
- места за паркиране с означения за капацитета им;
- териториите и сградите – паметници на културно-историческото наследство;
- териториите за озеленяване;
- защитените територии и обекти;
- УПИ за обезщетяване на засегнати от предвижданията на плана собственици;
- баланс на територията;
- елементи на благоустройството.

Към графичните материали, съпровождащи ПРЗ спадат и опорния план, както и план-схема за вертикално планиране, изработена в съответствие с *Инструкцията за изработване, прилагане и поддържане на планове за вертикално планиране.*

Плановете за регулация и застрояване на територии извън строителните граници на населените места и селищните образувания – земеделски, горски, защитени територии и нарушени територии за възстановяване, се изработват, когато съществува обективна необходимост от тях, определена и обоснована в задание.

За отделни поземлени имоти или група поземлени имоти извън строителните граници на населените места и селищните образувания, чието предназначение се променя с оглед застрояването им със сгради, постройки,



мрежи и съоръжения, се изработва ПЗ или ПП при условията на чл. 59 и 60 от ЗУТ.

2. ПР (план за регулация на улици и поземлени имоти без режим на застрояване)

Тези планове се изработват в съответствие с ОУП за съответната територия, когато има такъв и въз основа на задание. Те се изработват по изключение без ПЗ, когато значителна част от територията е застроена и е целесъобразно запазването на сградния фонд, не се променят устройствените показатели на територията, общественото обслужване, техническата инфраструктура. Изготвя се отново в две фази – предварителен и окончателен проект и е съпроводен от графични и текстови материали.

3. ПУР (план за регулация на улици и поземлени имоти за обекти – публична собственост)

Плановите за регулация на улици и поземлени имоти за обекти – публична собственост се изработват по реда на изработване на предходните, без в тях да се включват вътрешните регулационни линии на имотите, които не се отърждат за обекти – публична собственост.

4. План за застрояване

Изработват се по задание от възложителя, въз основа на действащи планове за регулация на улици и поземлени имоти и съгласно задание.

5. Работен устройствен план (план за застрояване и силуетно оформяне)

Включва текстови и графични материали. Към графичните спадат: план за регулация, в който се определя точното разположение и очертанието на сградите и минималните разстояния между тях и до имотните граници; силуети от всички страни на сградите и през улиците, изясняващи максималните височини на сградите и билата им в абсолютни коти; характерни напречни разрези.

6. Парцеларен план (план за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии)

По парцеларния план се извършва отчуждаването и/или се ограничава правото на собственост. При проектирането на ПП се използват изходни данни, предоставени от Министерство на земеделието и горите, Агенцията



по кадастъра, общината или от възложителя. ПП съдържа: землищни граници, границите и номерата на поземлените имоти; трасето на техническата инфраструктура; линиите, по които се извършва промяна на преданзначението за линейни обекти, в т.ч. отчуждаването на имотите; сервитутните линии, с които се въвеждат сервитути и ограничения в ползването на имотите; нови трасета на засегнати от проекта селскостопански и горски пътища и други елементи на техническата инфраструктура.

Изобразяване на графичните елементи в подробните устройствени планове

В ПРЗ и ПР елементите на уличната мрежа се изчертават с една и съща геометрия, но с различна степен на въвеждане на трасировъчни елементи и с различни цветове. Всички елементи, които не могат да се изчертаят с точни размери (например железопътни линии), се обозначават с условни знаци, в зависимост от мащаба на изобразяване на плана. Показателите на застрояване са валидни за всеки един имот, независимо, че често са показани за група имоти.

ПЗ не се поправят, а се изготвят частични изменения, всяко от които се отбелява по подходящ начин върху основния чертеж на действащия план.

Елементите на кадастъра в тези планове се отбелязват с черен цвят. В плановете за регулация уличнорегулационните линии и границите на урегулираните поземлени имоти – публична собственост, се изчертават и надписват с червен цвят, а вътрешните регулационни линии на УПИ – частна собственост – със син цвят. При изменение на действащи планове за регулация поправките на регулационните линии и надписите са както следва:

- първите поправки на сините регулационни линии са със зелен цвят, а вторите – с виолетов цвят;
- първите поправки на червените регулационни линии са с кафяв цвят, а вторите поправки – с оранжев цвят;
- измененията на регулационните линии се зачриховат в ъглите и чупките в цвета на изменението;
- попълването или поправката на кадастралната карта в ПР се изчертават с кафяв цвят, а следващото попълване – със зелен цвят.

В някои случаи, за съпоставка, се налага изобразяването на няколко последващи регулации, както и отежняващата кадастрална информация в рамките на една скица. Това я прави доста цветна и трудна за разчитане. За това доброто познаване на съдържанието, което носи всеки цвят, условен знак, тип линия или означение, води до разбиране на скицата.

При изчертаването на елементите на ПУП се използва класификацията на задължителните графични елементи, представени в приложение към Наредба 8 към ЗУТ.

ГРАФИЧНА И АТРИБУТНА ИНФОРМАЦИЯ.

Лектор: инж. Веселина Станиславова



ГРАФИЧНА И АТРИБУТНА ИНФОРМАЦИЯ.

Под графична информация в плановете и картите се разбира всички точкови, линейни и площни елементи, изобразени мащабно, както и условните знаци, формиращи съдържанието на съответния план (карта). Под атрибутна информация се разбира цялата семантична информация, отнасяща се към изобразените графичните елементи и привързана посредством идентификатори към тях.

Под графична и атрибутна информация в Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) се разбират кадастралната карта, схемите и скиците и кадастралните регистри. Кадастралната карта и кадастралните регистри документират местоположението, границите, площта, трайното предназначение и начина на трайно ползване на недвижимите имоти. Кадастралните регистри съдържат информация и за собствениците, за носителите на други вещни права и за актовете, от които те черпят правата си върху недвижимите имоти, както и за точките от геодезическата основа и за идентификаторите на недвижимите имоти и техните промени.

Кадастралната карта и кадастралните регистри служат и за:

1. създаване и водене на имотния регистър;
2. изработване на устройствени плановете и инвестиционни проекти;
3. създаване на специализирани карти, регистри и информационни системи по реда на глава четвърта от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР);
4. други случаи, предвидени в закон или друг нормативен акт.

Те се изработват за цялата територия на Република България. Кадастралната карта се създава в цифров и графичен вид и се поддържа в цифров вид.

По чл. 5 (1) от Наредба 3 към ЗКИР кадастралната карта съдържа:

1. държавните граници;
2. границите и наименованията на областите;
3. границите и наименованията на общините;
4. границите и наименованията на землищата и районите на градове по чл. 10 ЗАТУРБ;
5. границите и номерата на кадастралните райони;
6. границите и номерата на поземлените имоти;
7. очертаванията и номерата на сградите;
8. границите и наименованията на кметствата;
9. границите на териториите с еднакво трайно предназначение;
10. подробните точки, определящи границите на поземлените имоти и очертаванията на сградите;
11. точките от геодезическата основа и техните номера;
12. наименованията на местности, улици, площади, булеварди, квартали, жилищни комплекси; природни и исторически забележителности; водни течения и водни площи; пристанища, пътища, железопътни линии и гари; музеи, училища и други обществени сгради, както и номерата от административните адреси на поземлените имоти.

Кодът по ЕКАТТЕ (единен класификатор за административно-териториалните и териториални единици), номерът на кадастралния район, номерът на поземления



имот, номерът на сградата и на самостоятелния обект в нея образуват идентификатора на недвижимия имот по ред, определен с Наредба № 15 от 2001 г. за структурата и съдържанието на идентификатора на недвижимите имоти в кадастъра. Идентификаторът на имота е ключовото поле по което е привързана голяма част от атрибутивната информация към графичното изображение.

В кадастралната карта се изобразяват следните територии с еднакво трайно предназначение:

1. урбанизирани територии (населени места и селищни образувания) - определени с устройствен план съгласно Закона за устройство на територията (ЗУТ), съответно със застроителен и регулационен план или околоръстен полигон съгласно отменения Закон за териториално и селищно устройство (ЗТСУ), или са такива по начин на трайно (фактическо) ползване, доколкото то не противоречи на закон - в територии без устройствени планове;

2. територии на транспорта - определени съгласно Закона за пътищата (ЗП), Закона за железопътния транспорт (ЗЖПТ), Закона за гражданското въздухоплаване и ЗМПВВПРБ;

3. земеделски територии - определени с планове и карти, одобрени по реда на ЗСПЗЗ;

4. горски територии - определени с планове и карти, одобрени по реда на Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд (ЗВСГЗГФ) и ЗСПЗЗ;

5. територии, заети от води и водни обекти - определени съгласно Закона за водите (ЗВ) и ЗМПВВПРБ;

6. защитени територии - определени съгласно Закона за защитените територии, ЗВ, Закона за биологичното разнообразие и Закона за паметниците на културата и музеите;

7. нарушени територии - определени съгласно ЗУТ.

Неразделна част от кадастралните карти са схемите на самостоятелни обекти в сграда. Те се изработват за сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на отделни собственици или се владеят с отделни документи за собственост. Изработват се и се поддържат в цифров и графичен вид по образец, одобрен от изпълнителния директор на АК. Схемата е хоризонтален разрез на сградата на съответния етаж, в която се отразява взаимното разположение на самостоятелните обекти или на части от тях. В нея се съдържа: идентификатора на сградата; адреса на сградата; номера и вида на етажа; номерата на самостоятелните обекти или на части от тях, разположени на етажа.

За създаването на кадастралната карта е необходимо първо да бъде създадена геодезическа основа. Геодезическата основа на кадастралната карта включва:

1. точките от държавната геодезическа мрежа (ДГМ);
2. точките от геодезическите мрежи с местно предназначение (ГММП);
3. точките от работната геодезическа основа (РГО).

Атрибутивната информация е събрана под формата на кадастрални регистри. Кадастралните регистри са:

1. регистър на недвижимите имоти - обект на кадастъра;
2. регистър на геодезическите основни точки;



3. регистър на точките от РГО;
4. регистър на идентификаторите и техните промени.

Кадастралният регистър на недвижимите имоти съдържа:

- 1.1. данни за поземлените имоти: идентификатор - нов и стар; площ; трайно предназначение; начин на трайно ползване; адрес; номер на партидата на имота в имотния регистър;
- 1.2. данни за сградите: идентификатор - нов и стар; застроена площ; брой етажи; предназначение; адрес; номер на партидата на имота в имотния регистър;
- 1.3. данни за самостоятелните обекти в сгради: идентификатор; площ по документ; адрес; предназначение; номер на партидата на имота в имотния регистър;
- 1.4. данни за собствениците и носителите на други вещни права;
- 1.5. данни за актовете, от които лицата по т. 4 черпят правата си, както и данни за правата.

Регистърът на геодезическата основа включва:

- 2.1. номера на точката;
- 2.2. класа на точката;
- 2.3. координатите x , y и H и средните им квадратни грешки в метри с точност до милиметър;
- 2.4. начина на стабилизиране;
- 2.5. физическото състояние на знака (запазен, унищожен);
- 2.6. стария номер на точката.

Регистърът на идентификаторите на недвижимите имоти и техните промени включва:

- 3.1. идентификатора на недвижимия имот;
- 3.2. датата на откриване;
- 3.3. датата на закриване;
- 3.4. идентификаторите на недвижимите имоти, от които произхожда, когато имотът е получен в резултат на делба, разделяне и съединяване на имоти;
- 3.5. идентификаторите на недвижимите имоти, които са възникнали в резултат на делба, разделяне и съединяване на имоти;
- 3.6. поле (колона) за забележка.

В работата си брокера може да срещне няколко вида скици и схеми по ЗКИР.

Скицата на поземления имот съдържа:

1. идентификатора на имота;
2. номера и датата на заповедта за одобряване на кадастралната карта и номера и датата на заповедта за последното изменение за поземления имот;
3. адреса на имота;
4. площта на имота;
5. трайното предназначение и начина на трайно ползване на имота;
6. границите и номера на имота;
7. очертаванията на сградите, разположени в имота, и техните номера;



8. идентификаторите на съседните поземлени имоти;
9. границите (или част от тях) на съседните поземлени имоти и сградите в тях;
10. името на собственика/собствениците и съответните им идеални части;
11. данни за документа (акта), от който лицето черпи правата си;
12. датата и името на длъжностното лице, изработило скицата;
13. име и подпис на началника на службата по кадастъра и печат.

По молба на собственика скицата на поземления имот може да съдържа и размерите на границите и списък с координатите на точките, определящи границите на поземления имот.

Скицата на сграда - самостоятелен обект на собственост съдържа:

1. идентификатора на сградата;
2. номера и датата на заповедта за одобряване на кадастралната карта и номера и датата на заповедта за последното изменение за сградата;
3. адреса на сградата;
4. застроената площ на сградата;
5. броя на етажите;
6. предназначението на сградата;
7. границите и номера на поземления имот (имоти), в който попада сградата;
8. очертанието и номера на сградата;
9. името на собственика/собствениците и съответните им идеални части;
10. данни за документа (акта), от който лицето черпи правата си;
11. датата и името на длъжностното лице, изработило скицата;
12. име и подпис на началника на службата по кадастъра и печат.

По молба на собственика скицата на сградата може да съдържа и списък с координатите на точките, определящи очертанието на сградата.

Схемата на самостоятелен обект в сграда е извадка от съответната схема на етажа, на който е разположен обектът. Схемата съдържа:

1. идентификатора на самостоятелния обект;
2. номера и датата на заповедта за одобряване на кадастралната карта и номера и датата на заповедта за последното изменение за самостоятелния обект;
3. адреса на имота, включително номера и вида на етажа съгласно документа за собственост;
4. предназначението на самостоятелния обект;
5. площта по документ на самостоятелния обект в сградата;
6. очертанието и номера на самостоятелния обект;
7. идентификаторите на съседните самостоятелни обекти или на части от тях, разположени на етажа;
8. номерата на съседните самостоятелни обекти в сградата под и над обекта;
9. името на собственика/собствениците и съответните им идеални части, ако има такива;
10. данни за документа (акта), от който лицето черпи правата си;
11. датата и името на длъжностното лице, изработило схемата;

12. име и подпис на началника на службата по кадастъра и печат.

Скицата проект за делба или разделяне на поземлен имот (обособяване на реално определена част от поземлен имот), за промяна на граници между съседни поземлени имоти, както и за прилагане на подробен устройствен (градоустройствен) план, съдържа:

1. скицата на имота;
2. проектната линия за разделяне или промяна на граница, съответно регулационната линия;
3. идентификаторите и площите на новообразуваните поземлени имоти;
4. номерата и геодезическите координати на точките от проектната линия.

При делбата и разделянето се спазват изискванията за минимални размери и площи на поземлените имоти:

1. в урбанизирани територии - съгласно чл. 19 и чл. 200, ал. 2 ЗУТ – или минимално лице 14 м, минимална площ – 300 кв. м.
2. в земеделски земи - съгласно чл. 72 от Закона за наследството и чл. 26 и 27 от Наредба № 49 от 2004 г. за поддържане на картата на възстановената собственост (обн., ДВ, бр. 102 от 2004 г.; попр., бр. 113 от 2004 г.) – или минимално лице за земеделска територия 12 м и минимално лице за горска територия – 10 м.
3. в гори и земи от горския фонд - съгласно § 3, ал. 1 от ПЗР на ЗВСГЗГФ.

Скицата проект за съединяване на поземлени имоти съдържа:

1. скица на имотите;
2. знак за отбелязване на заличената линия между имотите и за заличените идентификатори на имотите;
3. идентификатора на новообразувания поземлен имот.

Скицата проект за отстраняване на непълноти или грешки в кадастралната карта и кадастралните регистри съдържа:

1. скицата на имота;
2. линията, указваща поправеното местоположение на границата на поземления имот или очертанието на сградата или допълнените граница или сграда и идентификаторите им.



ТЕХНИЧЕСКИ ИЗИСКВАНИЯ И ПРОЦЕДУРИ ПРИ
ИЗДАВАНЕТО НА СКИЦИ ЗА РАЗЛИЧЕН ТИП ТЕРИТОРИИ.

Лектор: инж. Веселина Станиславова




Изх.№ 94-00-962/14.07.2005 г.

ДО
Г-н Теодор Николаев Каралетков

Във връзка с Ваша молба вх. № 94-00-962/07.07.2005 г. подадена до "ГИС - София" ЕООД относно справка за собственост съгласно приложено Съдебно удостоверение на Върховен административен съд, III отделение по адм. дело 2666/2005 г, Ви уведомяваме следното:

След направената проверка се установи, че в БАЗА ДАННИ поддържана от "ГИС-София" ЕООД няма данни за собственост на земята, съответно и за отредения УПИ, върху който е построен магазин "Средец", както и няма съхранени АОС и АДС за горесцитираната територия.

За информация относно градоустройствения статут на магазин "Средец" следва да се обърнете към дирекция "Архитектура и градоустройство"-Столична община.

Управител

инж. Ал. Лазаров

ГВ

С К И Ц А

№ 862/ 2.12.1995 г.
М 1-1500

на имот № 14008 по плана
на с. БЕЛИ ИСКЪР, ЕКНМ 03441, общ. САМОКОВ,

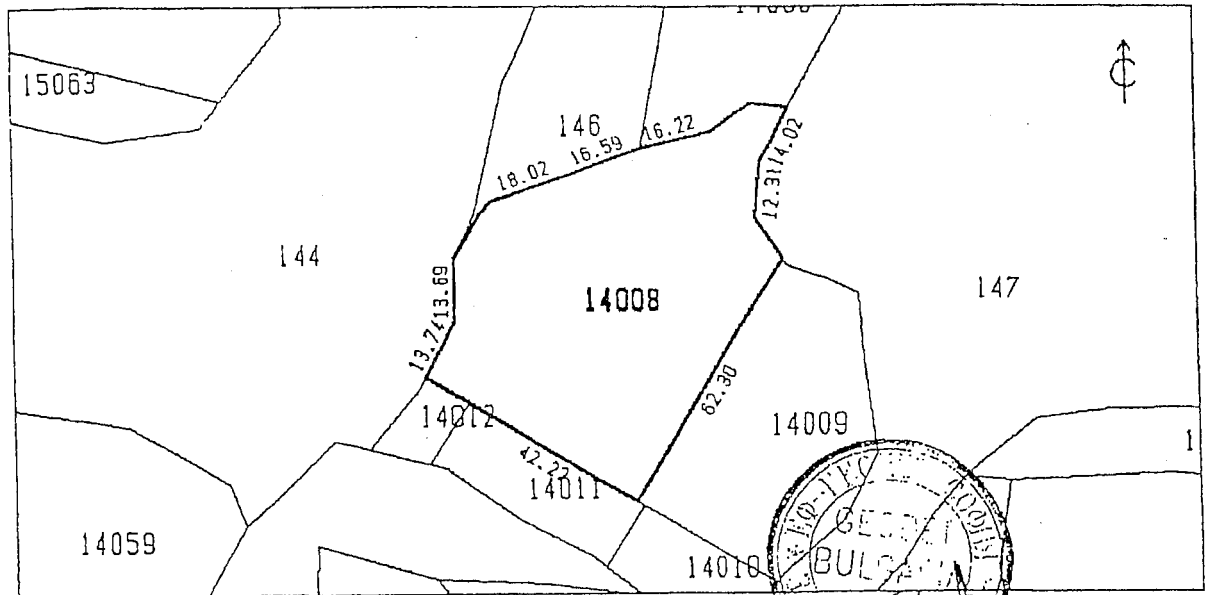
Парцелът е собственост на наследниците на:

Васил Миннов Конярски, с. БЕЛИ ИСКЪР

по решение № / . . . г. на поземлената комисия,
съгласно чл. 17, ал.1 от ЗСПЗЗ

Площ на парцела : 4.00 дка. Начин на трайно ползване : Ливада
Категория на земята при неполивни условия : Десета
Парцелът се намира в местността "СОКОЛЕЦ", при граници и съседи:

- № 146, Иглолистна гора на Общинска собственост
- № 144, Иглолистна гора на Общинска собственост
- № 14012, Ливада насл. на Георги Митев Радойков
- № 14011, Ливада на Александър Петров Радойков
- № 14009, Ливада на Временно стопанисвано от общината
- № 147, Иглолистна гора на Общинска собственост
- № 14003, Ливада насл. на Илия Занев Конярски



Изработил:

Дата:199. г.

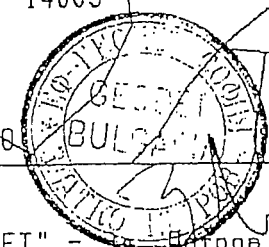
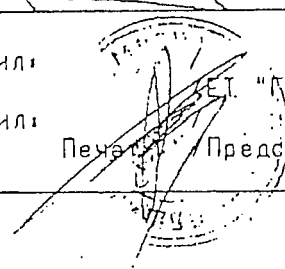
Заверил:

Печат:

ГЕОДЕТ - Петров

Председател на поземлена комисия/

Handwritten signature and date: 2000

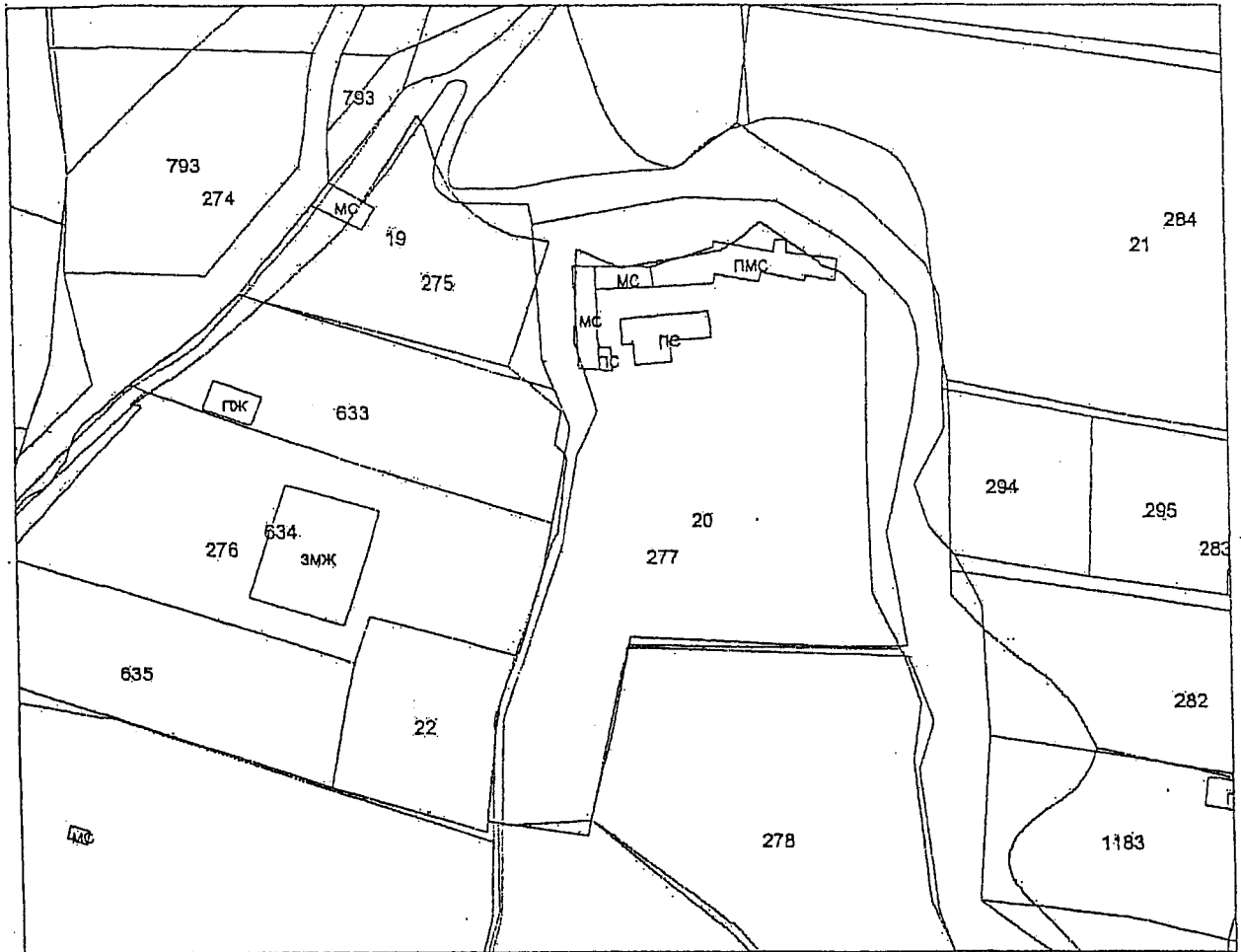


10 AUG 2000

Комбинирана скица

Административен район: Триадница

Планоснимачен район: м.Кръстова вада /IV-41/

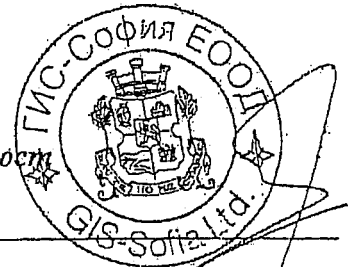


М 1:1000

В комбинираната скица е съвместен действащия кадастрален план (в черен цвят) и кадастрален план емисия 1950г. (в зелен цвят) - кад. лист 569,570

Издава се на: Светлана Илиева Байчева,
на основание молба: 94-00-983/11.07.2005г.

Скицата не служи за издаване на документ за собственост



Отпечатано на 12 Юли 2005г.
Изготвил: Пенка Митрангозова

„ГИС-СОФИЯ“ЕООД	
Проверил:	ЗМЖ, М. Сумрова
Дата:	12.07.2005 г.

УПРАВИТЕЛ: Канж. Ал.Пазаров /





ГИС София

1153
София 1000, ул. Сердика 5
тел: 02 930 79 21
факс: 02 980 58 52
alazarov@gis-sofia.bg

Изм. No 94-00-7371...12...07...05

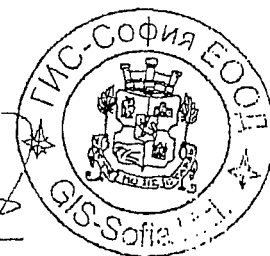
УДОСТОВЕРЕНИЕ

"Географска информационна система - София" ЕООД издава настоящото удостоверение на Красимира Спирова Николова, с посочен адрес гр. София, ж.к "Разсадника", бл. 22, вх.Б, ап.42, в уверение на това, че по данните от поддържаната от дружеството информационна система на кадастралните и регулационните планове на СО, УПИ /парцел/ IIа, кв. 184 от стар регулационен план на местността "предградието Красно Село", одобрен за дворищна регулация със заповед № 1885/22.08.1914г., одобрен за улична регулация с указ № 86/31.07.1914г. на Министъра на обществените сгради, пътищата и благоустройството и ЧИРП за кв.184, одобрен с писмо № 147/05.01.1926г., описан в Нотариален акт № 98, том VIII, дело № 1414/04.08.1926г., е идентичен с УПИ XXII-273, кв.184а от действащия регулационен план за улична регулация на местността "Гърдова глава", одобрен със заповед РД-09-50-264/27.05.1997г. на Гл. архитект на София, ЧРП за дворищна регулация кв.184а, одобрен със заповед РД-09-50-168/13.05.1996г. на Гл. архитект на София.

Приложение: Комбинирана скица

08.07.2005г.
гр.София
и.к.

Управител:
инж. Ал. Лазаров



СПРАВКА ЗА ИМОТ

Район: ВИТОША
Планоснимачен район: Красно село - Боянско 2-ри етап
Регулационен план: М. ГЪРДОВА ГЛАВА

Имотът е с планоснимачен номер: 273

Имотът е с кадастрален номер: 13072.4210.172

Графична площ на имота: 852 кв. м.

Имотът попада в кадастрални листове: 540

НТП: Индивидуално застрояване

Адрес на имота: м. ГЪРДОВА ГЛАВА, ул. ГРАМОС, № 5

Описание на имота:

Вид територия: населено място

Прилежащи части:

Идеални части:

Вид собственост на имота: Частна (индивидуална)

Собственици:

1. ГЕОРГИ Н. АНГЕЛОВ

Право: право на собственост, площ: 825

Документ: Нотариален акт, № 98, том VIII, дело 1414, дата 04.08.1926, пояснение: ЗА П-Л II-A, КВ.184

Съседни:

1. Имот с планоснимачен номер: 270, вид на имота: Индивидуално застрояване
Собственици: ДИМИТЪР ВАСИЛЕВ НЕНКОВ, КОСТАДИНКА ГЕОРГИЕВА НЕНКОВА

2. Имот с планоснимачен номер: 269, вид на имота: Индивидуално застрояване
Собственици: НИСИМ СИМОН ЙОСИФ

3. Имот с планоснимачен номер: 268, вид на имота: Индивидуално застрояване
Собственици: СГНС

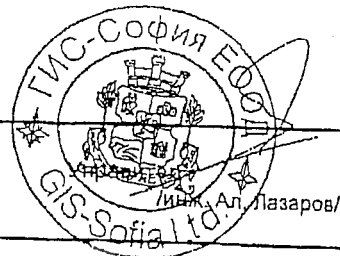
4. Имот без планоснимачен номер, вид на имота: Територии, заети от улична мрежа

5. Имот с планоснимачен номер: 274, вид на имота: Индивидуално застрояване
Собственици: ЛЮБОМИР КОСТ. ГЮЛАДЖИЕВ

6. Имот с планоснимачен номер: 272, вид на имота: Индивидуално застрояване
Собственици: МАКЕНЗЕН НИКОЛОВ КОСТАДИНОВ, РУМЕН МАКЕНЗЕН НИКОЛОВ

Отпечатано на 12.07.2005
Изготвил Даниела
Захариева

Издава се на: Красимира
Спирова Пиратова
По преписки: 94-00-737/28.05.2006



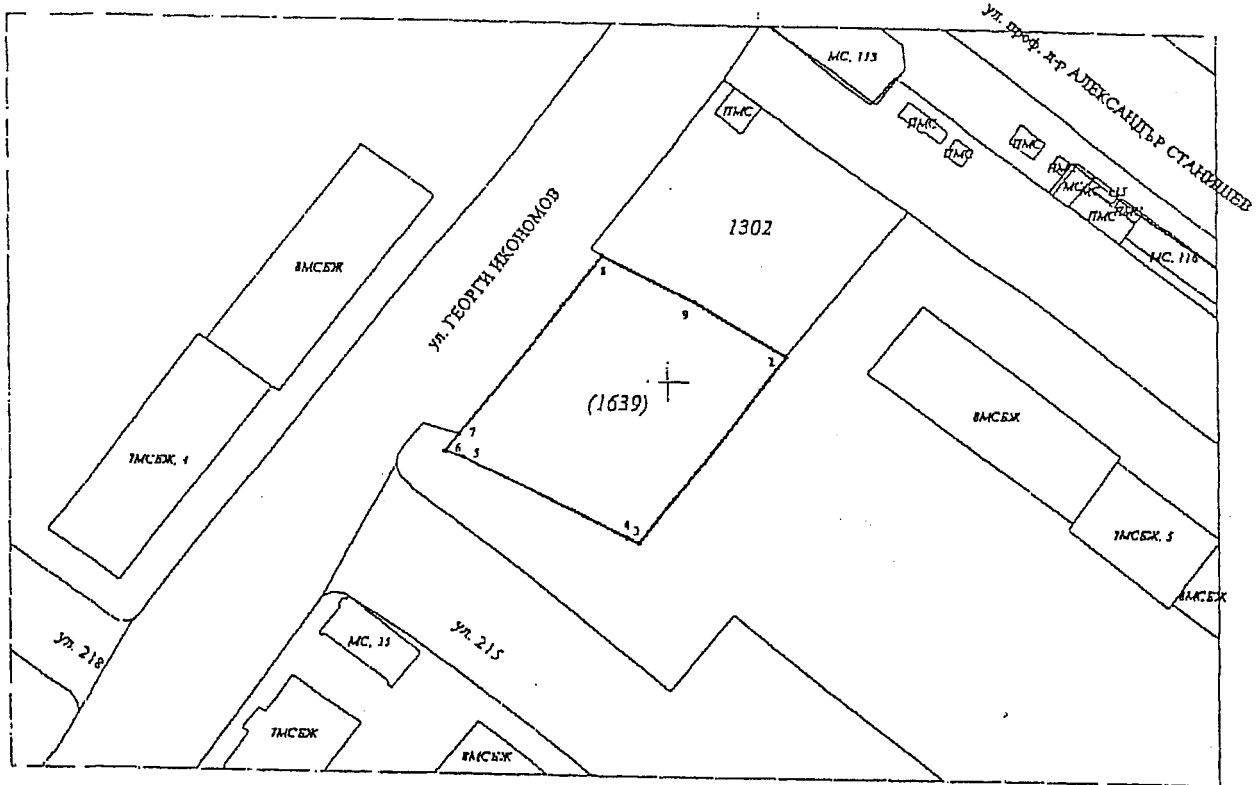
СОФИЯ

ул. "Сердика" 5



ГИС-София ЕОО

тел. 930 79 21, факс: 930 58 5



М 1:1000

За новопроктиран поземлен имот с проектен планоснимачен номер: 1639, пл. квартал 0
Новопроктираният имот попада в кадастрални листове 193.
Графичната площ: 1050 кв.м.

Координати на върховете на проектния имот в Софийска с-ма

№	X	Y	№	X	Y
1	52904.50	38615.77	2	52904.43	38615.89
3	52876.57	38595.08	4	52877.34	38593.48
5	52889.18	38570.50	6	52890.01	38567.95
7	52892.50	38569.87	8	52918.75	38590.14
9	52912.19	38603.10			

Издава се на: Мария Трайкова Богданова
По преписка №: 94-00-941/04.07.05г. вх. № на "ГИС-София"ЕООД

Дирекция "Софийски кадастър" СО
съгласува кадастралните данни.

Контр.инженер: *Е. В. Димитров*

София, 12.07.05г. Подпис: *[Signature]*



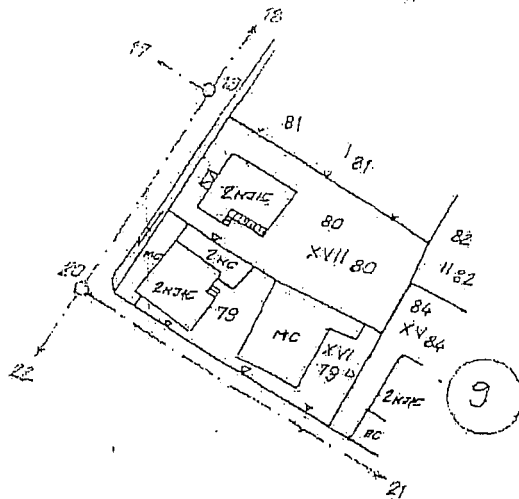
Отпечатано на 05 Юли 2005

Изготвил: Спас Маринов

УПРАВИТЕЛ

/инж. Ал. Лазаров/





Столична община - район „Връбница“

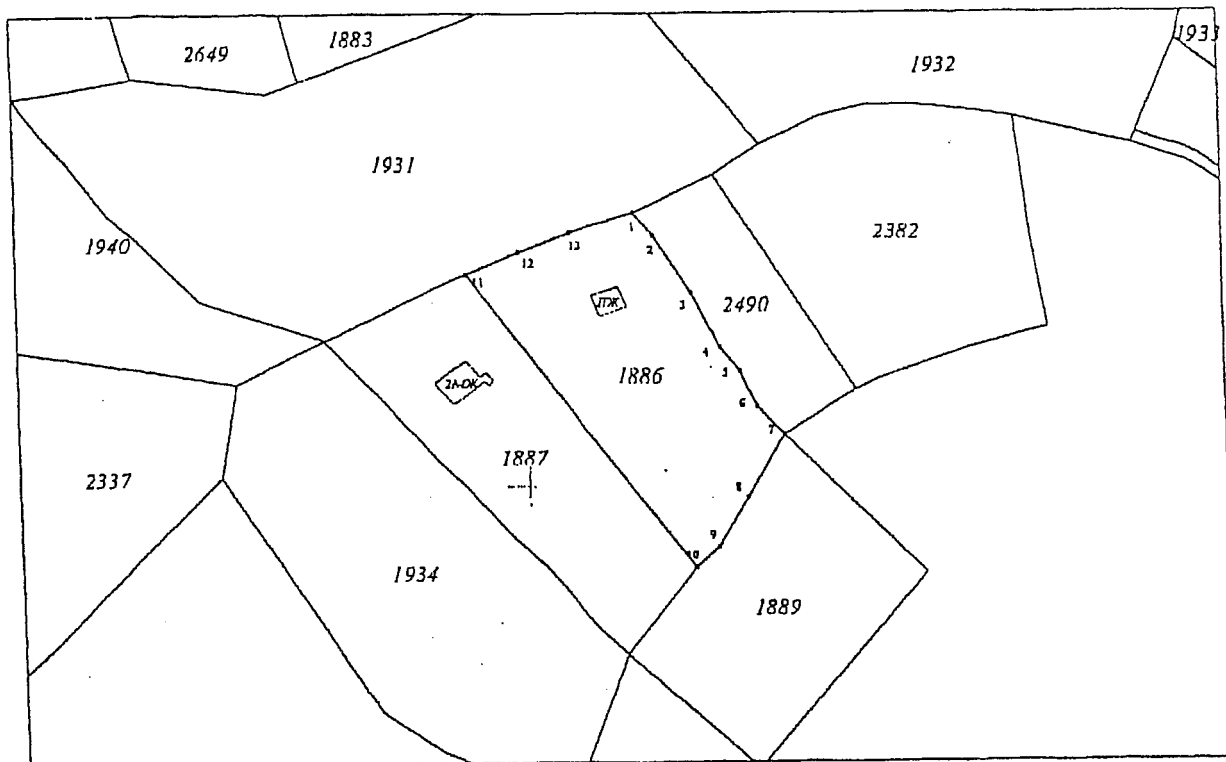
Окица № <u>669/25.05.05г.</u> по рег. преп. 200 ... г.	Мярка 1:1000	Издаден съгл. от ЗУТ по повод молба вх. № <u>РГ-23-601</u> от <u>10.05</u> 200 <u>5</u> г.
За урегулир. пов. имот № <u>XVII 80</u> в квартал № <u>9</u> план на гр. София, местност <u>Талева нахала</u>	Дворищната регулация в утвърдена със Зап. № <u>Протокол № 32</u> от <u>10.12.2001г.</u> Решение № <u>68</u> на СОБ	Графично изчислена площ: <u>на ЗПН XVII 80 - 574 кв. м.</u> <u>3974 кв. м. от ЗПН XVII 80</u> <u>лицова документ за</u> <u>собствена ст.</u>
Собственост на <u>Милчо Вълков Георгиев</u>	Скицата е копирана от копието	
Документ за собственост: <u>Милчо Вълков Георгиев</u> с нот. акт № том рег. дело от владее кв. м. с нот. акт № <u>63</u> том <u>XV</u> рег. дело <u>2528</u> от <u>15.02</u> владее <u>500</u> кв. м. <u>вх. р. №: 6325/160г.</u>		
ЗАБЕЛЕЖКА: <u>ЗПН XVII 80 кв. 9 по линия на м. Талева нахала от 2001г. е</u> <u>издана от м. с. част от парцел XVII 80 и част от парцел XV 84 кв. 5</u> <u>по линия на м. с. Връбница - кв. Дружба от 199г.</u>		
Копирал <u>ТТ</u> 25.05.2005г.	Експерт „К и Р“ <u>Линия Шумкавал</u> 21.05 2005г.	
Изчислил <u>ТТ</u> 25.05.2005г.	Н-к сектор „К и Р“	
Тақсата от <u>10</u> лв. е внесена с кв. № <u>10</u> от <u>25.05.2005</u> г. и кв. № от 200 ... г.	Гл. архитект: <u>арх. Александрова</u> Издадена на: <u>09.05</u> 200 <u>5</u> г.	



00686

КОПИЕ ОТ ЦИФРОВИЯ КАДАСТЪР НА СОФИЯ
Административен район: Панчарево
Планоснимачен район: С. Бистрица (VII-27)
Регулационен план (местност): (неурегулирана територия)

стр. 1/1



М 1:1000

ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

За поземлен имот с планоснимачен номер: 1886, пл. квартал
Поземленият имот попада в кадастрални листове Г-12-2-А.
Графичната площ: 1091 кв.м.
Адрес:

Координати на върховете на имота в 1970 г.

№	X	Y	№	X	Y
1	4591673.44	8500214.36	2	4591669.97	8500217.10
3	4591661.67	8500222.39	4	4591653.75	8500226.32
5	4591650.28	8500229.15	6	4591645.16	8500231.42
7	4591641.06	8500235.18	8	4591631.67	8500229.97
9	4591624.32	8500225.66	10	4591621.15	8500222.35
11	4591664.16	8500190.59	12	4591667.31	8500197.93
13	4591670.37	8500205.18			

Издава се на: БОРИС ВЕЛИНОВ ПЕЙЧЕВ
По предписа №: 94-00-850/16.06.2005 на ГИС-София ЕООД

НЕ СЛУЖИ ЗА ИЗДАВАНЕ НА ДОКУМЕНТ ЗА СОБСТВЕНОСТ



Отпечатано на 20 Юни 2005
Изготвил: Камелия Славова

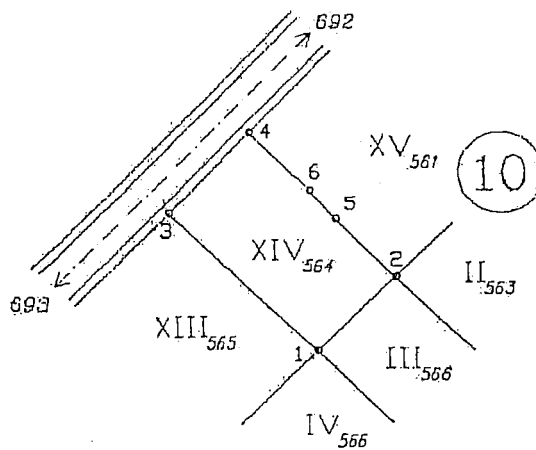
УПРАВИТЕЛ:
/инж. Ал. Лазаров/

СКИЦА С КООРДИНАТИ
НА ГРАНИЧНИТЕ ТОЧКИ

за УПИ XIV-564, кв.10 от
регуляционен план м. "кв.Бояна",
одобрен със заповед 291/30.05.1980г.

М 1:1000

Скицата не важи за придобиване на нотариален акт.



Забележка:
Графиката е изготвена по наличните данни
в поддържаната от дружеството информационна система
на кадастралните и регуляционни планове на СО

По графични данни площта на
УПИ XIV-564 от кв.10 е 483кв.м

Скицата се издава по повод
молба с вх. № 68-00-333/05.07.2005г.

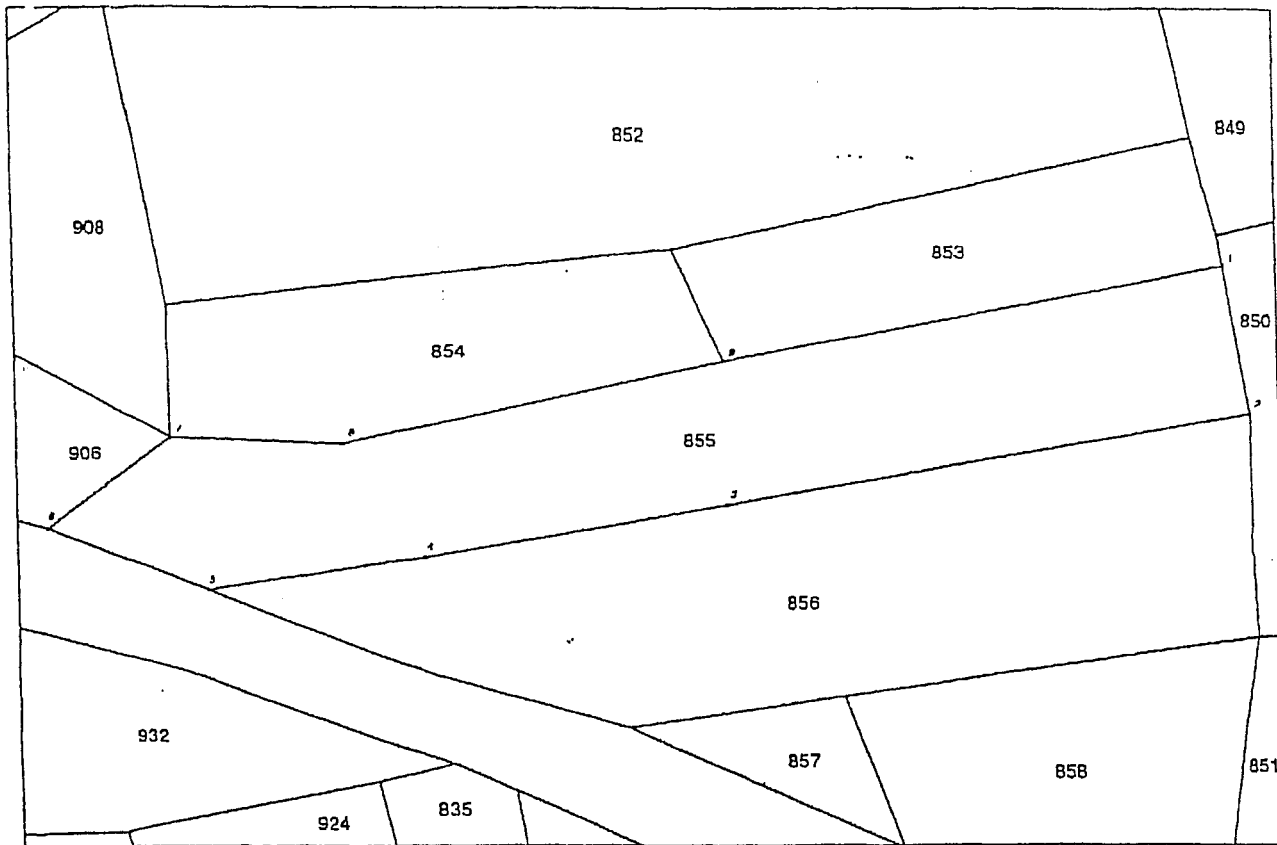
Изготвил: ГИС-София ЕООД
гр. София 07.07.2005г.

Е.И.

Управление на ГИС-София ЕООД
Инж. Ал. Лазаров/

КОПИЕ ОТ ЦИФРОВИЯ КАДАСТЪР НА СОФИЯ - емисия 1958 г.

Административен район: Връбница
Планоснимачен район: Складова зона Ломско шосе, (VII-101)



M 1:1000

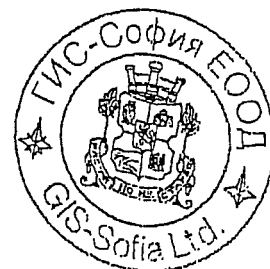
ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

За поземлен имот с планоснимачен номер: 855
Поземленият имот попада в кадастрален лист: 100,101
Графична площ: 3 296 кв.м.

Координати на върховете на имотите - координатна система 1970

N	X(m)	Y(m)
1	4609505.851	8496305.236
2	4609484.156	8496309.006
3	4609470.338	8496235.300
4	4609462.594	8496192.512
5	4609457.748	8496162.665
6	4609466.422	8496139.955
7	4609479.712	8496157.344
8	4609478.969	8496181.589
9	4609491.567	8496235.023

Издава се на: Генеди Михайлов Генадиев
По преписка №: 94-00-835/ 14.06.2005 г., вх. № на "ГИС-София" ЕООД



Получиле копие от цифров модел 4.07.2005

Отпечатано на: 15.06.2005 г.
Изготвил: инж. Кр. Шишкова

Управител:

Ал. Лазаров
/инж. Ал. Лазаров/



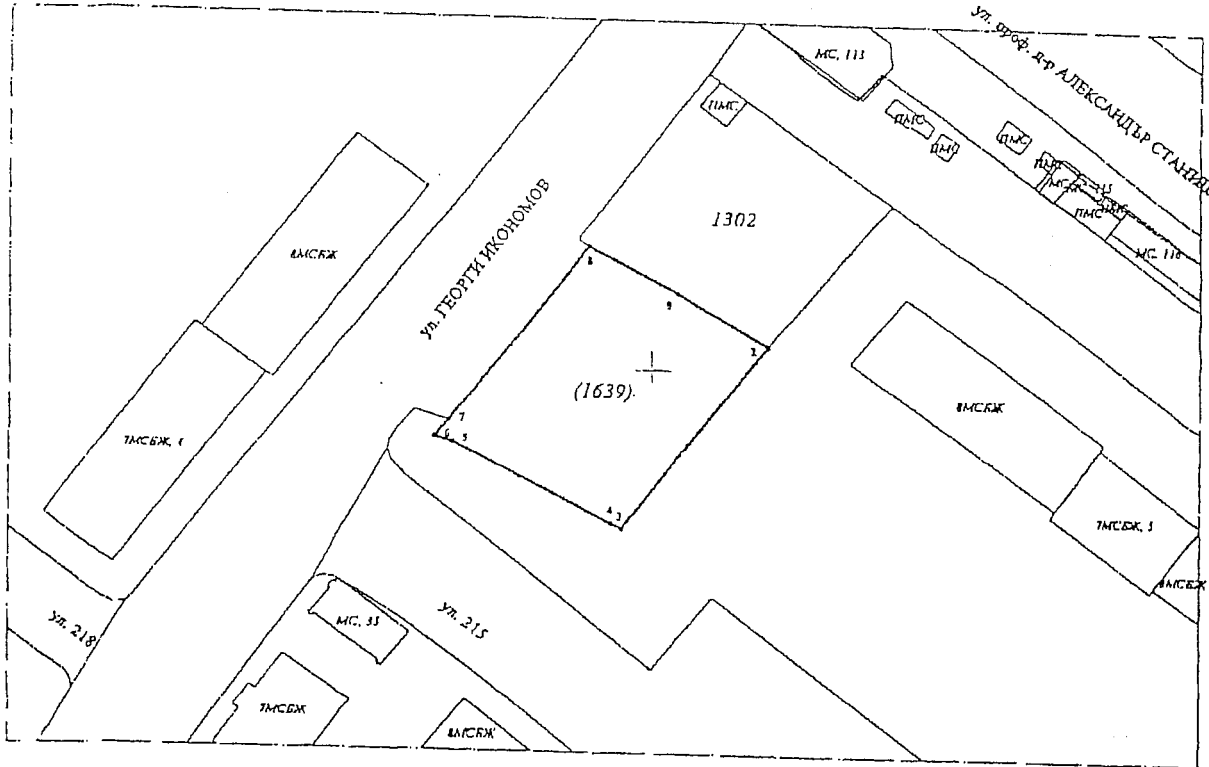
СКИЦА ПРОЕКТ

за: Обособяване на поземлен имот

Административен район: Люлин

Планоснимачен район: Модерно предградие - кв.Обеля 3-та част - 1 том (III-61-I)

Регулационен план (местност): УЛИЧНО - РЕГУЛАЦИОНЕН ПЛАН М. ЛЮЛИН 2 МРН



М 1:1000

За новопроектиран поземлен имот с проектен планоснимачен номер: 1639, пл. квартал 0
 Новопроектираният имот попада в кадастрални листове 193.
 Графичната площ: 1050 кв.м.

Координати на върховете на проектния имот в Софийска с-ма

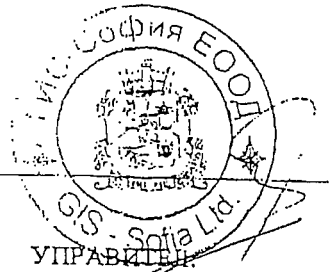
№	X	Y	№	X	Y
1	52904.50	38615.77	2	52904.43	38615.89
3	52876.57	38595.08	4	52877.34	38593.48
5	52889.18	38570.50	6	52890.01	38567.95
7	52892.50	38569.87	8	52918.75	38590.14
9	52912.19	38603.10			

Издава се на: Мария Трайкова Богданова
 По преписка №: 94-00-941/04.07.05г. вх. № на "ГИС-София"ЕООД

Дирекция "Софийски кадастър" СО
 съгласува кадастралните данни.

Контр.инженер: *Е. В. Лазаров*

София, *2005* г. Подпис: *Е. В. Лазаров*



Отпечатано на 05 Юли 2005

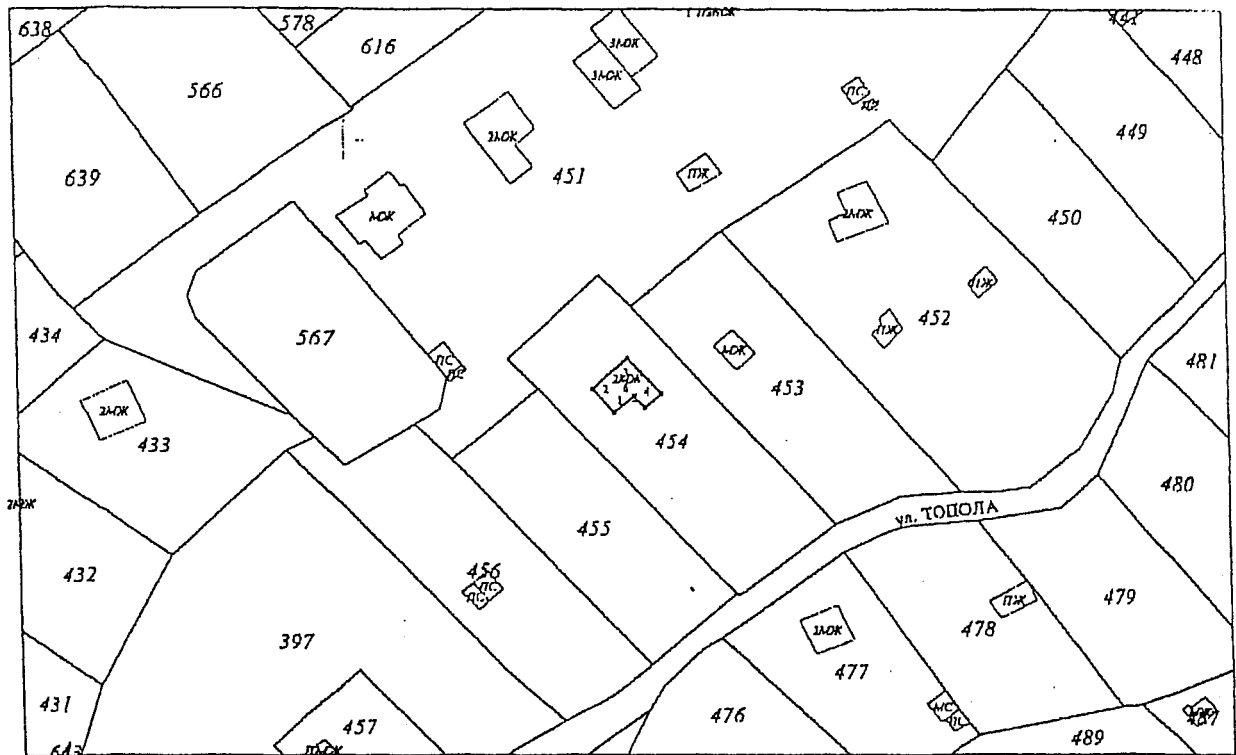
Изготвил: Спас Маринов

/инж. Ал. Лазаров/



КОПИЕ ОТ ЦИФРОВИЯ КАДАСТЪР НА СОФИЯ
Административен район: Панчарево
Планоснимачен район: В.з. Беликата (VII-83)
Регулационен план (местност): В.З. ПАНЧАРЕВО БЕЛИКАТА

стр. 1/1



М 1:1000

ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

За сграда с планоснимачен номер:, пл. квартал

Сградата попада в кадастрални листове Г-12-5-А.

Графичната площ: 39 кв.м.

Предназначение на сградата: Къщи.

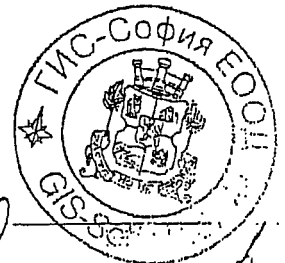
Адрес:

Координати на върховете на сградата в 1970 г.

№	X	Y	№	X	Y
1	4591426.72	8505037.53	2	4591430.14	8505034.56
3	4591434.70	8505039.44	4	4591429.51	8505044.23
5	4591427.40	8505041.88	6	4591429.09	8505040.34

Издава се на: МЕТОДИ ИВАНОВ СПИРИДОНОВ
По препишка №: №94-00-844/16.06.2005 г. на ГИС-София ЕООД

НЕ СЛУЖИ ЗА ИЗДАВАНЕ НА ДОКУМЕНТ ЗА СОБСТВЕНОСТ



Отпечатано на 24 Юни 2005
Изготвил: Камелия Славова

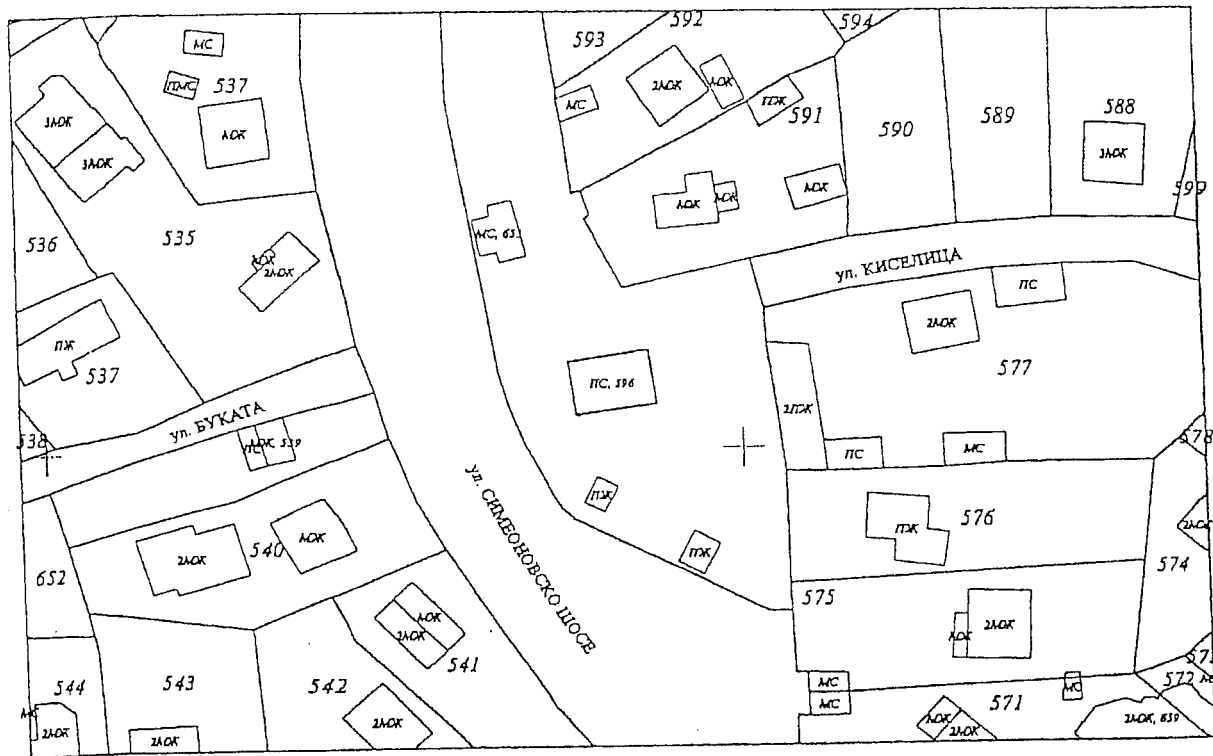
УПРАВИТЕЛ: *Ал. Лазаров*
/инж. Ал. Лазаров/

01 2076 2



КОПИЕ ОТ ЦИФРОВИЯ КАДАСТЪР НА СОФИЯ
Административен район: Витоша
Планоснимачен район: Кв. Симеоново (VII-71)
Регулационен план (местност): КВ. СИМЕОНОВО

стр. 1/1



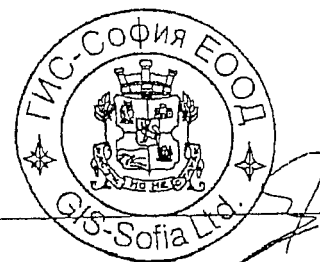
М 1:1000

ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

За сграда с планоснимачен номер: 596, пл. квартал
Сградата попада в кадастрални листове 771.
Графичната площ: 95 кв.м.
Предназначение на сградата: Магазини, специализирани.
Адрес:

Издава се на: "БКС-ВИТОША" АД
По прелпска №: 68-00-147/29.03.2005

Получих справка за собственост
и копие от кадастр. *[Signature]*
25.06.05. *[Signature]*



Отпечатано на 06 Април 2005
Изготвил: Даниела Захариева

УПРАВИТЕЛ:
/инж. Ал. Лазаров/

~~ГАС~~
ГАС БОФІЯ

ИЗВАДКА ОТ ЦИФРОВ МОДЕЛ

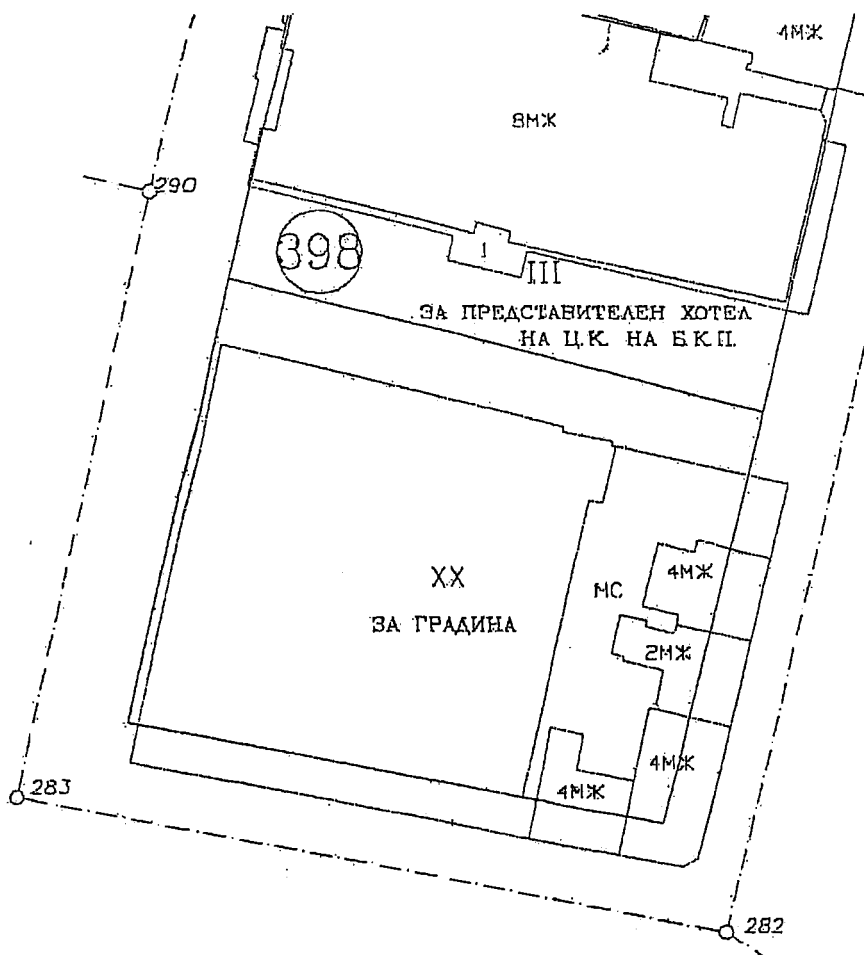
за парцел XX-ЗАГРАДИНА, кв.398



от действителния частичен регулационен план на м. Център,
дворична регулация, одобрена със заповед №6051/10.05.1947г.,
улична регулация, одобрена с писмо №36392/22.12.1900г.,
ЧИРП, одобрен със заповед №411/19.10.1959г.
актуален кадастрален план, кадастрален лист №360, район "Средец"

М 1:1000

Скицата не важи за придобиване на нотариален акт



Забележка:

Графиката е изготвена по наличните данни
в поддържаната от дружеството информационна система
на кадастралните и регулационни планове на СО

Скицата се издава по повод
молба с вх. № 94-00-962/07.07.2005г.

Изготвил: ГИС-София ЕООД
гр. София 13.07.2005г.

И.В.

По графични данни площта на
УПИ XX е 4894 кв.м

Легенда:

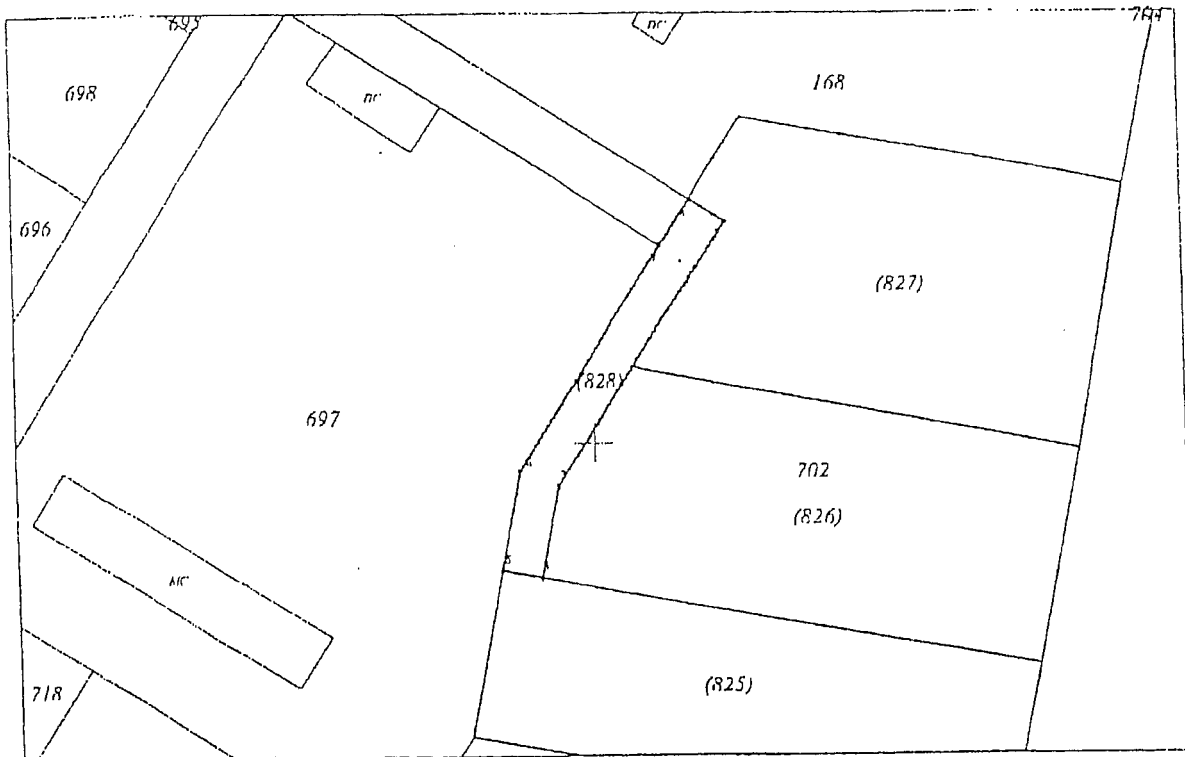
- Действаща регулация
- Актуален кадастър



Управител:
/инж. Ал. Лазаров/

СКИЦА ПРОЕКТ
 ОТ ЦИФРОВИЯ КАДАСТЪР НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
 за: Делба на поземлен имот
 Административен район: Овча купел
 Планоснимачен район: С. Мало Бучино (VII-76)
 Регулационен план (местност): (неурегулирана територия)

стр. 1/1



М 1:1000

За новопроектиран поземлен имот с проектен планоснимачен номер: 828, пл. квартал 0
 Новопроектираният имот попада в кадастрални листове В-1-8-А, В-1-8-Б, В-1-8-В.
 Графичната площ: 369 кв.м.

Координати на върховете на проектния имот в Софийска с-ма

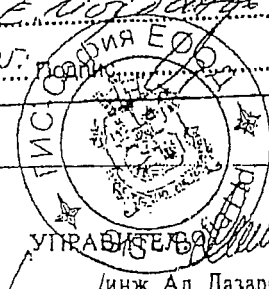
№	X	Y	№	X	Y
1	48132.91	31919.45	2	48126.18	31915.08
3	48094.08	31894.25	4	48080.29	31891.53
5	48081.39	31885.63	6	48096.38	31888.59
7	48129.44	31910.04	8	48136.18	31914.41

Издава се на: АНЕТА НИКОЛАЙ КОНСТАНТИНОВ
 По преписка №: 94-00-355/21.03.2005 г. - вх.Н на "ГИС -
 София" ЕООД

Дирекция "Софийски кадастър" СО
 съгласува кадастралните данни.

Контр.инженер: *Е. Владимирова*

София: *21.03.05* г. Подпис: *Е. Владимирова*



Отпечатано на 24 Март 2005

Изготвил: Ина Владимирова

инж. Ал. Лазаров

ПРАВНИ И ПРАКТИЧЕСКИ ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С
ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ.

Лектор: нотариус Камен Каменов



I. Земята и построеното върху нея.

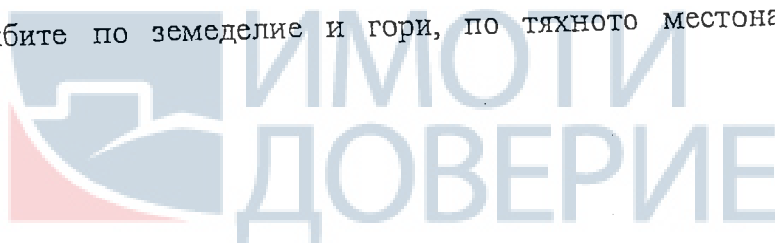
Земята е основният недвижим имот. За това сделките с нея са уредени в основния закон – Конституцията, както и в Закона за собствеността (ЗС). Правото да се строи върху нея е нормирано също в ЗС. А в Закона за устройството на територията (ЗУТ) са изяснени видовете поземлени имоти и правната и техническата възможност да се строи. Държавата притежава също държавна собственост, а общината – общинска. Те са съответно частна и публична. Всичко това, задава във практиката постоянни казуси.

II. Поземлени имоти – регулирани и нерегулирани. Земеделски земи.

Основното разграничаване в ЗУТ е на урегулирани и неурегулирани поземлени имоти. Във всеки конкретен случай, нотариусът си задава въпроса каква скица е необходима при сделката. Това зависи от вида на имота – дали е в регулация, неурегулиран или земеделска земя.

Земеделските земи са определени в Закона за собствеността и ползването на земеделски земи (ЗСПЗЗ). А в Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд (ЗВСГЗГФ) се дава правната дефиниция за горите.

Земеделските земи и горите се възстановяват с влязло в сила решение на службите по земеделие и гори, по тяхното местонахождение. Тези



решения, заедно със скиците към тях, които са неразделна част, са документите, необходими за констативните нотариални актове и сделките с тези имоти. Единствено за земеделските земи в строителните граници, е задължително страните да се снабдят с констативен нотариален акт. Във всички други случаи решенията и скиците са достатъчни документи за собственост. Както казва законът и съдебната практика, влязлото в сила решение е стабилен административен акт.

III. Скиците при сделките с поземлени имоти. Видове скици, необходими при нотариалните актове и доброволните делби. Разчитане на скиците.

Различаваме в практиката основно три вида скици:

- скици за урегулирани поземлени имоти – това са скиците на паус, издадени от общината, включващи кадастър и регулация, визиращи обикновено един урегулиран поземлен имот (УПИ); проекто-скиците за делба на два или повече УПИ; скиците показващи съсобственост или неуредени сметки по регулация;
- скици за земеделски земи и гори, които трябва да са задължително заверени от службите по земеделие и гори;
- скици за неурегулирани поземлени имоти, които трябва да са заверени за гр. София от фирма “Софийски кадастър”, а могат да бъдат изработени от всяко правоспособно лице по Закона за кадастъра и имотния регистър.

Всички гореспоменати скици трябва да са с шест месечна валидност към момента на сделката. Когато нотариусът има колебание по идентичността на имота, скицата е неговия основен помощник. Ако документът за собственост на имота е от преди много време, единствено



скицата може да покаже, че тогавашното място и това, което виждаме в скицата е едно и също.

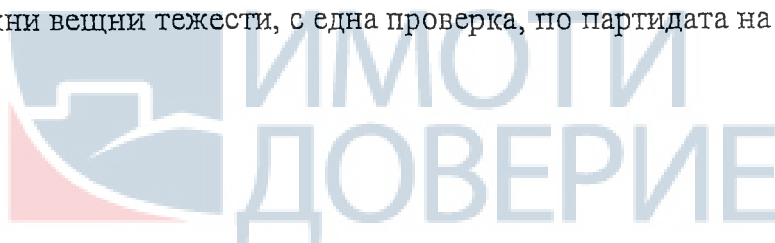
IV. Правни аспекти при инвестиционното проектиране.

Идейният инвестиционен проект по ЗУТ, все още е една идея, предложена от специалистите, която се превръща в правно основание, след като е одобрен от съответната служба, при положение, че е учредено право на строеж.

При ЗТСУ ползвахме и беше достатъчно за установяване на собствеността на сградата единствено одобреният архитектурен проект, а Акт 16 – за завършеността на сградата. Сега, по ЗУТ, при по-високото застрояване е необходимо удостоверение за въвеждане в експлоатация (разрешението за ползване). Когато сградата е на фаза “груб строеж” се изисква да се представи удостоверение за завършеност от Общините, показващо “кота било”.

V. Имотен регистър. Съпоставка между персоналната и поимотната система на вписване.

Имотният регистър е бъдещето. В системата на Латинския нотариат, на който сме членове вече и ние, основно е застъпена поимотната (реална) система за вписване. Досегашната персонална или поименна система за вписване, създава много проблеми във връзка с изчистване на собствеността. Например, имотът е прехвърлен няколко пъти. Ние сме длъжни да проверим по партидите на всички лица, от възникването на имота, че имотът е чист, за да сме сигурни, че ще защитим интереса на купувача. При поимотната система ще можем да проверим всички възможни вещни тежести, с една проверка, по партидата на имота.



VI. Вписване на сделките с имоти. Правилник за вписване – новости.

Вписването е обявяването на извършената сделка от нотариуса в публичното пространство. В Правилника за вписване (ПВ) са изброени всички нотариални и други актове, подлежащи на вписване. Всички тези актове са свързани с промяна на собствеността. Моментът на вписване е важен за добросъвестния приобретател.

Новостите в ПВ са от началото на 2001 г. Основните между тях са:

- вписването от този момент на решенията за възстановяване на собствеността върху земите и горите;
- вписването на преписите от обявените саморъчни завещания;
- вписването на почти всички актове, които прехвърлят и променят собствеността.

VII. Новият режим за придобиване на собственост върху земя от чужденци в Конституцията. Перспективи за развитие на режима във връзка с присъединяването ни към Европейския съюз.

Чл. 22. от Конституцията на Република България: “(Изм. - ДВ, бр. 18 от 2005 г., в сила от датата на влизане в сила на Договора за присъединяване на Република България към Европейския съюз и не се прилага към заварените международни договори) (1) Чужденци и чуждестранни юридически лица могат да придобиват право на собственост върху земя при условията, произтичащи от присъединяването на Република България към Европейския съюз или по силата на международен договор, ратифициран, обнародван и влязъл в сила за Република България, както и чрез наследяване по закон.



(2) Законът за ратифициране на международен договор по ал. 1 се приема с мнозинство две трети от всички народни представители.

(3) Режимът на земята се определя със закон.”

За разлика от досегашния режим за придобиване на собственост върху българската земя и с оглед на предстоящото ни присъединяване към Европейския съюз, Законодателят беше принуден да либерализира този режим. Предстои уреждане на въпроса и в закона. Договорът за присъединяване към Европейския съюз ще бъде ратифициран от всички страни членки и тогава ще можем да говорим за момента, от който този важен член от Конституцията ще влезе в сила.

Друг интересен въпрос е за международните договори със страни – нечленки на ЕС.

VIII. Дискусия:

1. Практически въпроси, свързани с нотариалната дейност и по горезасегнатите теми.
2. Нормативна база и съдебна практика.
3. Правен статут на брокера.

УПРАВЛЕНИЕ НА НЕДВИЖИМАТА
СОБСТВЕНОСТ

Лектор: доц. Георги Андонов



УПРАВЛЕНИЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ

доц.д-р инж. Г.Андонов

Управлението е процес, който се ползва с изключителен авторитет при недвижимата собственост. Дейностите, които го определят са насочени основно към: *използване, подържане и съхранение, разработка и развитие, и инвестиране в недвижимите имоти*. В неговата същност се включват елементи произтичащи от: *законодателство, държавна и регионална политика, пазарни механизми, вида и размера на недвижимите имоти, инвестиционни намерения, инфраструктура и др.*

А: Недвижимата собственост – определение, видове, съдържание и състояние.

Недвижими имоти: *видове, характеристики и особености.*

I. Въпроси на собствеността

1. причини за инвестиране в недвижимата собственост (НС);
 - получаване на редовен доход;
 - повишаване на стойността на капитала;
 - застрояване на недвижимия имот (НИ);
 - защита срещу инфлация;
 - престижност от притежаване на НИ.
2. цели на собственика
 - определяне и видове цели;
 - планиране на процедурите и бюджета;
 - изготвяне на управленски план;
 - съвместимост на оперативните решения с работния (управленски) план;
3. видове и форми на собственост;
4. видове сдружения – корпорации, дружества, консорциуми и др.

II. Основни характеристики и показатели при УНС:

- способност за общуване;
- усещане на околното пространство;
- основи на мотивацията;
- сформирани екип;
- вътрешна дисциплина – изпълнение и контрол;
- място и роля на управителя;
- съвети за управление;
- определяне и поставяне на целите.

III. Проучване и анализиране на НИ

1. причини за проучване, оглед и анализ:
 - нов клиент или собственик;
 - изработване на управленски план;
 - пазарен анализ (наеми, продажби, замяна и др);
 - оценка и преоценка на дълготрайните материални активи (ДМА);
 - смяна на собственост.
2. осигуряване на информация за целите на управлението (инвестирането)



- планиране на работата;
 - оценка за компетентност;
 - прогнози за бюджета(инвестицията);
 - определяне на пазарния потенциал на НИ и прогнози за развитие;
3. основни показатели на внимание при управление на НИ
- привлекателност;
 - удобства;
 - естетично въздействие;
 - достъп;
 - съседни недвижими имоти;
 - екология;
 - размер;
 - съответствие.
4. предмет на проучване и инспектиране
- земи, терени ;
 - сгради;
 - помещения,оборудване;
 - комуникации, оборудване;
 - околно и вътрешно пространство;
 - техническа(инженерна)инфраструктура.

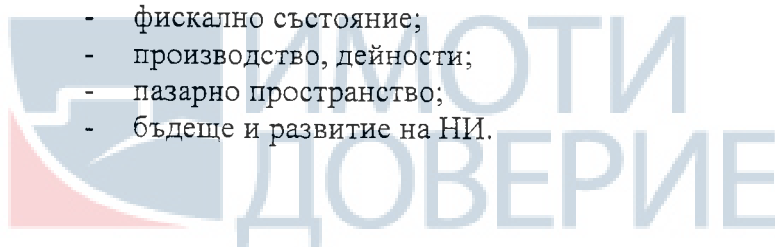
IV.Характерни черти и предимства на системата за управление на недвижимите имоти

Тези предпоставки основно се изразяват в следните по съществени и значими фактори, и показатели:

- управлението като администриране, инвестиционен процес и възвръщаемост на финансови средства;
- наличие на професионални умения и качества, които да бъдат насочени към:*определяне на проблемите, предлагане и избор на цели, организация за изпълнение, координация и контрол върху: финанси, материални и човешки ресурси, етапи на развитие и др.;*
- постигане на баланс и ефективност от използването и съхраняването на основните ресурса: *имот, труд и капитал;*
- координация между собственик, наемател (ползвател) и управител;
- ясна и обоснована мотивация при инвестиране в НИ, в условията на разработка и развитие;
- постигане на значително по-високи и реално обосновани цели при опазване и съхранение на природата, съблюдаване и спазване на екологическите норми и изисквания;

V. Договори и споразумения за УНС

1. традиционни клаузи;
2. фактори, влияещи при определяне възнаграждението за УНС:
 - вид, размер, състояние;
 - местоположение;
 - фискално състояние;
 - производство, дейности;
 - пазарно пространство;
 - бъдеще и развитие на НИ.



VI. Преобразуване на НС по вид собственост и форма на разпореждане (собственик, наемател, арендатор, концесионер, ползвател, управител и др.) в т.ч. реституция и приватизация.

Етапи и фази на преобразуването:

1. уведомяване
 - план на договаряне;
 - среща с управленския екип и изготвяне на управленски план;
 - план за съхранение и поддръжка на НИ.
2. управленски план и управленски екип
3. етапи на строителния процес
4. извършена и предстояща работа
5. отдаване (преотдаване, пренаемане) на НИ под наем (разпродажба).

Б: Елементи, видове и характеристики при УНС

1. УНС обхваща следните съществени елементи и направления:

- *управление на недвижимите имоти (УНИ)*
- *управление на портфейл (финансови средства)*
- *управление на ресурси*
- *управление на информация*
- *управление на технически средства (УТС)*

→ **Основно правило:** По своята философия УНИ представлява : *управление на инвестицията на недвижимите имоти т.е. добрата инвестиция е добро управление и обратно*

2. УНИ – акт за стопанисване

- стопанисване, поддръжка;
- изгоди от НИ;
- отговорности и задължения;
- проблеми;
- области свързани с НИ.

3. УНИ - основни практически дейности:

- поддръжка и стопанисване на НИ;
- управление на наеми;
- управление на материални запаси и обособени части;
- управление на портфейл (инвестиции, бюджет, капитал);
- счетоводна отчетност и актуализация на ДМА;
- регистрация, вписване, промени;
- разработка и развитие на НИ.

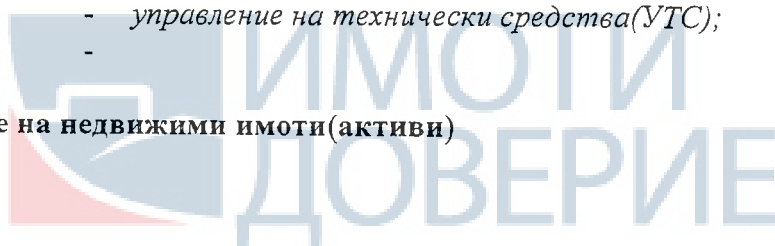
4. Основни ключови показатели при УНИ са:

- времеви хоризонти на производителност;
- рискове;
- ликвидност (доход, печалба, възвращаемост, реинвестиране и др.)

Както при бизнес-управлението, така се открояват и са налице по-съществени етапи и нива при УНИ:

- *управление на активи;*
- *управление на портфейл;*
- *управление на технически средства(УТС);*
-

В. Управление на недвижими имоти (активи)



В основни линии УНИ може да бъде разглеждано от гледна точка на следните направления:

- увеличаване на размера и стойността им;
- критерии за проучване, оглед, заснемане и предмет на оценка;
 - правни
 - физически
 - пазарни
 - финансови

Какво представлява и какво включва елемента “Управление на недвижими имоти”?

- *стратегическо управление;*
- *управление на самия актив – производство, кадри, инвестиция ;*
- *управление на технически средства.*

Критерии за управление на активи:

- *дейности, предварително определени цели и насоки;*
- *инвестиционни критерии и стопански цели, определящи степента на развитие, курса на действие и разработка.*

Видове критерии (категории, групи) за УНИ:

1.Правни:

- собственост, владение, разпореждане
- наеми
- преразглеждане
- ограничения
- отчуждаване и обезщетяване
- ремонти, застраховки, данъци и такси

2.Физически:

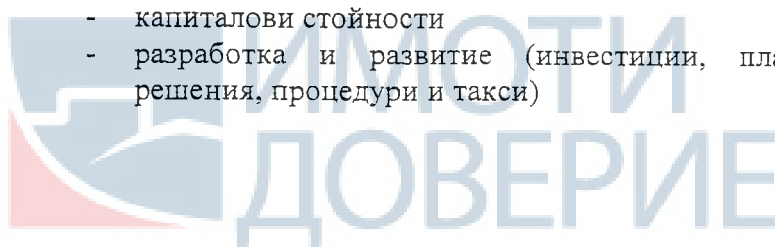
- местоположение
- съдържание и състояние (помещения, размер и т.н.)
- възраст и годност
- съответствие и удобства
- размери (РЗП и ЗП; планиране и устройство)
- достъп (транспортен и до потребителите).

3.Финансови:

- наеми – преразглеждане
- преотдаване (пренаемане)
- отказ – процедури и стойности
- сливане (разделяне, обособяване)
- вътрешна норма на възвращаемост
- изплащане, погасяване, кредити
- производство (доход, разход, печалба)
- ограничения (тежести)

4.Пазарни:

- договори, споразумения, предложения и преразглеждане
- настоящи наеми
- капиталови стойности
- разработка и развитие (инвестиции, планиране, устройствени решения, процедури и такси)



Информация при УНС:

Информацията за недвижимите имоти, необходима при тяхното ефективно управление може да бъде систематизирана в следните направления:

- кадрова - наличен потенциал от кадри подготвени и мотивирани за изпълнение на дейностите свързани с основното предназначение на имотите;
- за оценка на дейността на кадрите;
- за определяне и анализ на основната производствена дейност(насоченост, финанси, пазари, надзор и контрол).

Качествата които трябва да притежава и предоставя информацията при УНИ са:

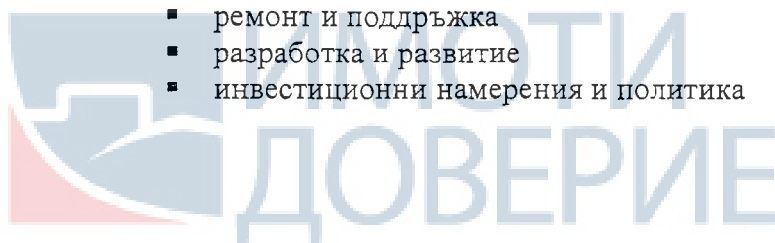
- леснодостъпна, явна и публична;
- насочена към сведения за наеми, тежести, прогнози и капиталови стойности;
- да се основава на достоверни и проверени източници;
- подпомага дейностите по устройство на териториите и инвестиционното проектиране;
- активизира пазара на НИ;
- съдейства за по-обективна и по-справедлива данъчна система;
- осигурява и гарантира правото на собственост в т.ч. равнопоставеност на собствениците.

Основни умения при УНИ:

- управленски (елементарни) умения – планиране, организация, мотивация, измерване, контрол;
- личностни умения – управление на времевия ресурс, лидерство, упълномощаване, комуникативност и др.
- специализирани умения – маркетинг, проучване, финансов контрол, технически умения и познания;
- адаптиране и процедури – вписване, системни счетоводни операции, насоченост;
- активно управление – осведоменост, оценка на дейности и производителност, динамика на активите, управление на риска, пазар на НИ;
- текущи дейности;
- специализирани функции;
- екология;
- архитектурни, исторически, археологически и др.

Принципи при УНИ:

- определяне на целите на клиента и ролята на портфейла от НИ – бизнес-цели;
- ясно изразени задължения и предмет на договора;
- стратегически план за НИ, силни и слаби страни, рискове, начин на краткосрочно и дългосрочно управление на УНИ;
 - качества на НИ
 - наеми
 - застраховки
 - ремонт и поддръжка
 - разработка и развитие
 - инвестиционни намерения и политика



Функции при управление на НИ:

За ефективното УНИ е достатъчно коректно да бъдат определени и реално систематизирани съответните функции:

- избор на решение;
- внедряване(прилагане) на решение;
- балансиране на противоречиви интереси;
- финансова отговорност и дисциплина;
- социална и обществена отговорност;
- спазване на националните интереси и др.

Посоченото в конкретните случаи има индивидуален характер и в най-общ план при различните по вид, предназначение и местоположение НИ санасочени главно по отношение на: приходи, разходи, доходи, наеми, инвестиции и ресурси.

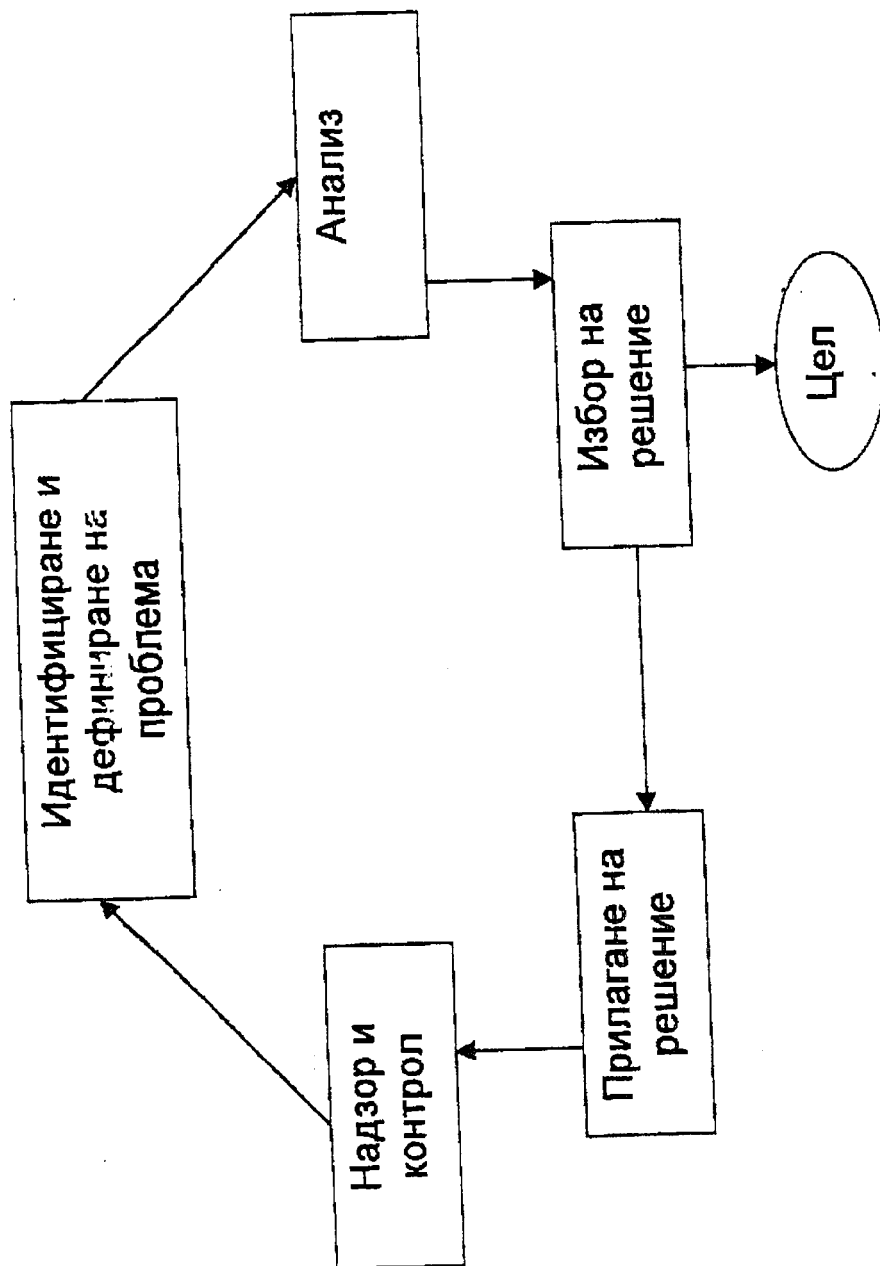
Фактори влияещи при УНИ:

Основните фактори могат да бъдат систематизирани в следния ред и последователност:

- законодателство;
- политическа и изпълнителска власт;
- финансиране и инвестиране;
- пазарна среда;
- икономическа ситуация;
- данъчна политика;
- социална среда;
- производство;
- кадри.

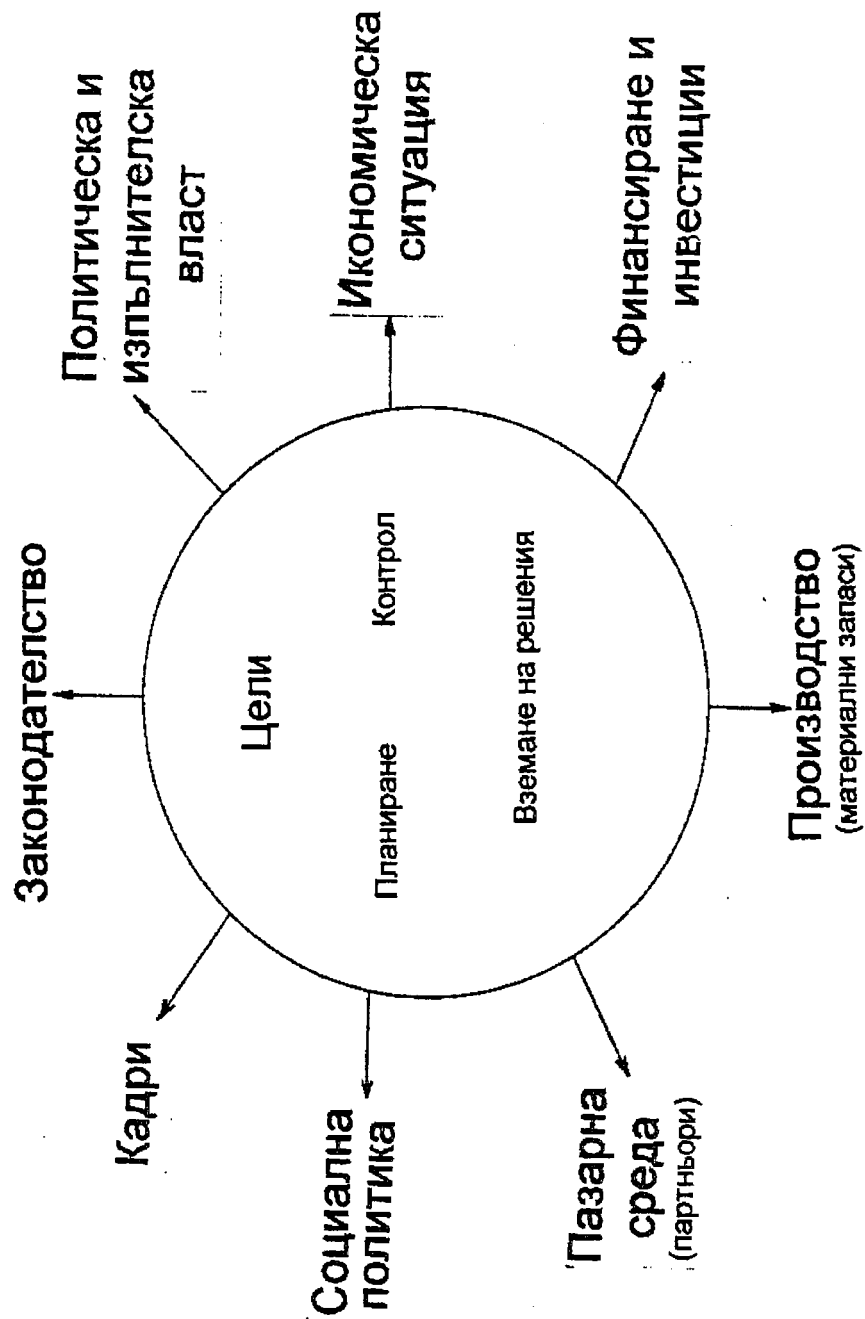
При УНИ са предмет на проучване, анализ и прилагане следните фактори:

- местоположение (на национално и регионално ниво);
- демография;



ФАКТОРИ

влияещи върху управлението на имоти



УПРАВЛЕНИЕ НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ

/ при отдаване под наем /

определяне на вида и
състоянието на собствеността

търсене на потенциални
клиенти(наематели)

управленски екип
(състав)

идентифициране на
вероятните наематели

предварителна пазарна
оценка на собствеността

предоставяне на нужната
правова документация

пазарно
проучване на НС

представяне на недвижимия
имот/ оглед/

определяне на нивото
на пазара - цели

анализиране на нуждите на
наемателите

предварителен план за
отдаване под наем на НС

предложение към
наемателите

потвърждаване на целите
на собствениците

постигане на рамково
споразумение

определяне на насоките
за отдаване под наем

изготвяне на предварителен
договор за наем

съгласуване на условията
за отдаване под наем

договор за наемане
на имота

разглеждане и приемане
на изготвения план

отдаване под наем
и въвеждане на наемателя

оценка и корекция на
на плана за отдаване под наем

оказване на помощ и
съдействие на наемателя



**ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЕКТИ. ПРИНУДИТЕЛНО
ОТЧУЖДАВАНЕ И ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ. СЕРВИТУТИ И
ОГРАНИЧЕНИЯ. ПРОЦЕДУРИ И ОЦЕНКИ.**

Лектор: доц. Георги Андонов



ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЕКТИ. ПРИНУДИТЕЛНО ОТЧУЖДАВАНЕ НА ИМОТИ И ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ. СЕРВИТУТИ И ОГРАНИЧЕНИЯ. ПРОЦЕДУРИ И СДЕЛКИ

доц.д-ринж Г.Андонов

А. Общи положения

За уреждане на обществените отношения свързани с планирането, устойчивото развитие, управлението, инвестиционната политика и ресурсното осигуряване, държавното подпомагане и контрола по изпълнението, е приет и приведен към изпълнение **Закона за регионалното развитие(ЗРР)**.

Регионалното развитие и регионалната политика - основни дейности по провеждане им. *Регионалното развитие* е процес на формиране и осъществяване на политика за постигане на балансирано и устойчиво развитие на административно-териториалните единици, обединени в райони за планиране на територията на страната. *Регионалната политика* е система от нормативни документи и инструменти за реализиране на целите на регионалното развитие.

1. Принципи за провеждане на държавната политика:

- единен подход;
- концентрация и разпределение на ресурсите;
- партньорство, публичност и прозрачност на всички нива;
- допълнителни източници на финансиране;
- междуведомствена координация;
- съгласуваност с другите структуроопределящи политики на международно, национално и регионално ниво.

Формиране и обособяване на райони за планиране на основата на : *географско разположение, икономическо развитие, население и перспективи за развитие*.

Основни направления при регионалното развитие : *стратегическо планиране и развитие, управление, финансиране и държавно подпомагане, оценка и контрол*.

2. Видове обекти (линейни):

- пътни;
- ж.п.линии;
- енергийни-подземни, наземни, надземни.

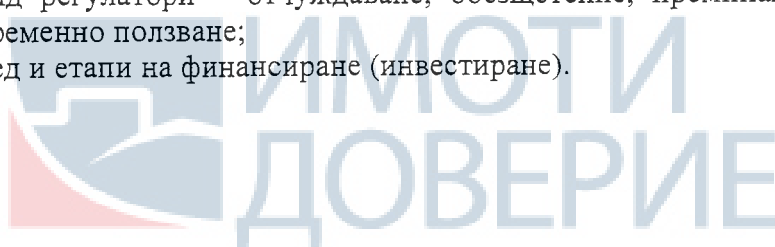
3. Определяне на трасето

- план за застрояване;
- парцеларен план.

4. Изготвяне, одобряване и прилагане на ПУП.

5. Установяване, проучване и регистрация на НИ засягащи се от трасето на обектите по:

- вид територия, НТП;
- собственост и ползване;
- сервитути, ограничения и тежести;
- вид регулатори – отчуждаване, обезщетение, преминаване, прокарване и временно ползване;
- ред и етапи на финансиране (инвестиране).



6. *Нормативни актове, които са необходими при проектиране, прокарване и извършване на процедура по принудително отчуждаване и обезщетяване на собствениците на земи и имоти: законови и подзаконови актове(Закон за държавната собственост(ЗДС) - гл. III). При отказ или невъзможност за изпълнение на действията по чл.62, ал.2 от Закона за енергетика(ЗЕ), която се дължи на причини, непреодолими от енергийното предприятие, имотът се отчуждава в полза на държавата. Отчуждаването на имота по ал.1 се извършва по реда на ЗДС,а то може да се използва само за целите на същото.*

7. *Специализирани устройствени планове (ЗУТ- чл.111). " За земеделски, горски и защитени територии , за нарушени територии за възстановяване и за територии със специално или друго предназначение, могат да се разработват специализирани подробни устройствени планове, които решават отделни устройствени проблеми и обхващат структурни части от територията на общината"*

8. *Процедури по създаване, одобряване и изменение на устройствените схеми и планове. Оценка и проектиране на окончателния план.*

9. *Оценка на засегнатите от принудителното отчуждаване земи и имоти. Ред за определяне на обезщетенията на собствениците и процедура за изплащането им.*

10. *Подходи и методи за оценка на земи и имоти, предвидени в инфраструктурни и други проекти за принудително отчуждаване за държавни нужди.*

В практиката са застъпени и се прилагат подхода на пазара, подхода на дохода, а в по-ограничен вид подхода на активите.

По отношение на методите, най-широко се използват:

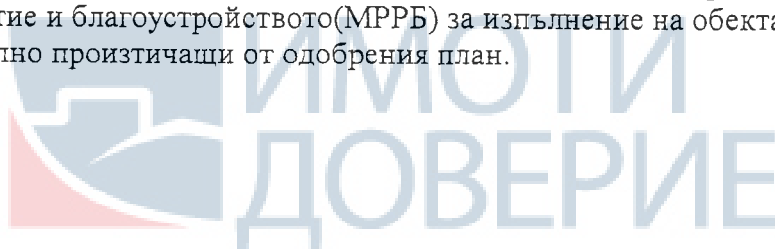
- *метода на пазарните аналози;*
- *базисните пазарни цени на недвижими имоти(ППЗДС, гл.VII);*
- *текущите пазарни цени на земеделски земи;*
- *метода на приходите;*
- *метода на разходите(на вещната стойност, на създаване, възстановителна стойност);*
- *на капитализиране на дохода(инвестиционен).*

Б. ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ. ПРИНУДИТЕЛНО ОТЧУЖДАВАНЕ ЗА ДЪРЖАВНИ НУЖДИ

I. Принудително отчуждаване на недвижима собственост – частна собственост за държавни нужди

1. Основни етапи:

- a. **Одобен и влязъл в сила подробен устройствен план (ПУП) - цялостен или на етапи**
- б. **Искане до Министерство на финансите(МФ) и Министерство на регионалното развитие и благоустройството(МРРБ) за изпълнение на обекта и отчужденията поетапно произтичащи от одобрения план.**



в. Към искането за отчуждаване на имотите попадащи в трасето или площадката се прилагат:

- одобрен и влязъл в сила подробен устройствен план(ПУП);
- описание на подлежащите на отчуждаване имоти-собственици, документи, ТП, НТП, размер, ограничения и др.
- оценка на имотите (до 3 месеца от искането);
- финансова обосновка на предложението за отчуждаване.

1. *Собствениците и ползвателите на земите и недвижимите имоти(НИ), предвидени за отчуждаване са длъжни да предоставят:*
 - документи за собственост;
 - свободен достъп до НИ;
 - необходимата и притежавана изходна информация;
 - желания за възможно обезщетение.
2. *Разглеждане на предложенията (14 дни)*
 - от МФ - по финансовата част
 - от МРРБ – по мотивите за отчуждаване и изготвения ПУП.
3. *Отчуждаването при инфраструктурни обекти се реализира с Решение на Министерски съвет(МС), по предложение на МФ и МРРБ (по ал.1 чл.34а)*
4. *Извън ал.1,отчуждаване на НИ се осъществява със Заповед на Областния управител*
5. *Обявяването на отчуждителната процедура размера на обезщетенията на собствениците се урежда със Заповед на Кмета на общината – собственик, НИ, вид, размер, цена (стойност) на обезщетението*
6. *Отчуждаването за държавни нужди (с Решение на МС по чл.34а ал.1) и обявяване в Държавен вестник*
7. *Заповед на Областния управител за предстоящото отчуждаване; възражения и обжалване в срок от 14 дни; в 7 дни се представя становище по жалбите; в 5 дневен срок се произнася съда*
8. *Обезщетенията на собствениците на засегнатите НИ се внася в Търговска банка от Инвеститора на обекта*
9. *Определят се и обезщетенията за нанесени вреди по време на изграждането на обекта*
10. *Особености на отчуждителната процедура в/у НИ при налични тежести: ипотека, вещни тежести, екологически проблеми и др.*



11. При невлязъл в сила ПУП до 3 години от одобряването му, се отменя отчуждителната процедура

12. **НАЦИОНАЛНИ ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЕКТИ СА:** ж.п.линии, магистрали, транзитиращи, електропреносни, петролопреносни и газопреносни мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура

В. РЕД И СЪДЪРЖАНИЕ НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОБЯСНИТЕЛНАТА ЗАПИСКА ПРИ ПРОЦЕДУРАТА ЗА ОТЧУЖДАВАНЕ НА ОБЕКТИ

Г. ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА ЗЕМИТЕ ВЪРХУ КОИТО СЕ ИЗГРАЖДАТ ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЕКТИ

Д. СЕРВИТУТИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

1. Общи положения

Сервитутът е ограничено вещно право върху определени недвижими имоти или участъци земи, гори и др., предмет на най-малко два имота: *служещ и господстващ*. Същите се определят нормативно, отразяват се в кадастъра и се вписват при условията на Закона за кадастъра и имотния регистър(ЗКИР).

Сервитутите представляват:

- право на преминаване на хора и техника;
- право на прокарване на въздушни, наземни и подземни проводни и съоръжения;
- ограничаване в ползването на поземлените имоти, прилежащи към съответните обекти.

Промяната на собствеността върху НИ не прекратява действието на сервитутното право, което е неделимо вещно право, и собственика няма право да премества и променя сервитута.

Сервитутите върху НИ възникват по реда на чл64, ал.2 от Закона за енергетика(ЗЕ) или другите определящи го нормативни актове, при условие че:

- има влязъл в сила ПУП;
- има изплатено обезщетение на собственика на имота.(същото се определя в зависимост от: площта, вида ограничение, срок на ограничението, пазарните условия, нанесените вреди и пропуснати ползи).

2. Ограничения в сервитута.

3. Учредяване и прекратяване на сервитутите.

4. Нормативни актове определящи условията на възникване на сервитути

- Закон за устройство на територията(ЗУТ);
- Закон за далекосъобщенията(ЗД);
- Закон за енергетиката(ЗЕ);
- Закон за железопътния транспорт(ЗЖТ);
- Закон за пътищата(ЗП).



5. Оценка на земите и недвижимите имоти подлежащи на отчуждение, за временно ползване и обезщетението на собствениците

- проучване, описание и характеристики
- подобрения върху засегнатите имоти
- методи на оценка на НИ, предмет на отчуждение и временно ползване
- определяне размера на обезщетенията
- приемане и използване на резултатите от оценките

6. Провеждане на процедура по обезщетяването на собствениците на НИ , засегнати от прокарването на трасето на инфраструктурните обекти



РЕГИСТЪР

на имотите върху които е предвидено да се учредява сервитутно право

Населено място	Имот №	№ на скица	Рег. №	Вид територия	НТП	Местност	Категория	Вид собственост	Собственик	Докум. за собственост	Адрес на собств-ка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
с.Арзан	0001992	00304	0452	Земед.	пасище	Корията	VIII	общ.	общ-а гр.Брезник	Прот.№12 14.02.96г.	с.Арзан общ.Брезник ул.Ручей №

СПИСЪК

на собственниците на имоти на които ще се изплати обезщетение за учредяване сервитутно право

Населено място	Имот №	Скица №	Рег. №	Вид терит.	НТП	Местност	Кат.	Вид собственост	Собственик	Размер на площта М2	Размер на обезщетението		
											Сервит. право лв.	Причини вреди лв.	Общ стойн лв.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
с.Арзан	0001992	00304	0452	Земед.	пасище	Корията	VIII	Общ.	Общ-а гр.Брезник	1854	470.00	28.00	498.00

Област:
 Населено място:

Община:
 ЕКАТТЕ:

Кадастрален регистър на недвижимите имоти

Идентификатор	Вид на имота	Площ*, м ²	Брой етажи	№ на етажа*	Трайно предназначение	Начин на трайно ползване	Адрес*	Данни за собствениците и носителите на други вещни права				Данни за акта					№ на партидата в имотния регистър	
								име, презиме, фамилия, наименование	ЕГН БУЛСТАТ ЕКАТТЕ	съл, вид на регистра, № на том и партида	адрес	съл, вид на регистра, № на том и партида	издател, № и дата, вид на регистра, № на том и партида	вид на преговора	срочно	вид собственности		ид. част
1-2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

***Забележки:**

1. Кадастралният регистър на недвижимите имоти се създава на лист с формат А3.
2. Площ:
- 2.1. за поземлен имот – от цифровия вид на кадастралната карта;
- 2.2. за сграда – застроена площ от цифровия вид на кадастралната карта;
- 2.3. за самостоятелен обект в сграда – площ по документ.
3. Брой етажи – броеви откъм ниската страна на сградата.
4. Номер на етажа – попълва се за самостоятелен обект в сграда, в съответствие със схемата на етажите.
5. Адрес – улица, №, жил. комплекс, блок, вход, самостоятелен обект №; местност.
6. Номер на партидата в имотния регистър – попълва се при открита партида.

**ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА ЗЕМИ И
ИМОТИ – ЕТАПИ И ПРОЦЕДУРИ. СПЕЦИАЛИЗИРАНИ
УСТРОЙТВЕНИ ПЛАНОВЕ. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИ
ПОДХОДИ И ТАРИФИ.**

Лектор: доц. Георги Андонов



ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА ЗЕМИ И ИМОТИ - ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ. ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ ЗА НЕЗЕМЕДЕЛСКИ НУЖДИ

доц.д-ринж.Георги Андонов

I. Промяна на предназначението на земи и имоти - общи положения

Видовете територии определени по чл.7 от ЗУТ могат да променят своето основно предназначение при условия определени с нормативни актове, отнасящи се поотделно за всяка една поотделно със съответна процедура. При земеделските земи това е Закона за опазване на земеделските земи(ЗОЗЗ), при горите и земите в горски територии - Закона за горите(ЗГ), за защитените територии съответно Закона за опазване на околната среда и водите(ЗООСив).

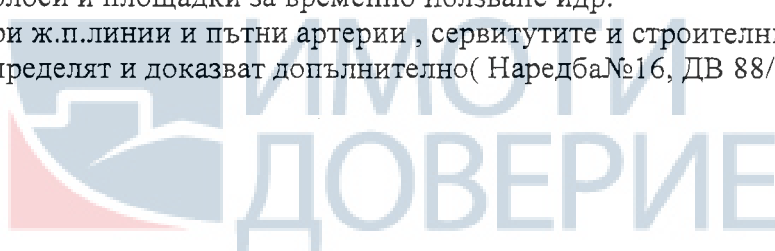
За всеки обект, независимо от вида територия, предвиден за промяна на предназначението, се определя необходимото трасе или площадка. По реда определен от всеки посочен по-горе нормативен акт се определят:

- площадки за всички нови обекти или разширения към вече изградени и с проведена процедура;
- площадки за добив и разработка на полезни изкопаеми, изграждане на язовири, хранилища, кариери и др.
- трасета за магистрали, пътеща, ж.п.линии, летища и др. линейни обекти, разположени върху терена;
- въздушни линейни обекти;
- подземни линейни обекти;
- зони и курортно-ваканционни селища, промишлено-стопански и социални обекти, разширения на регулация и др.
- разширения на защитени и горски територии;
- санитарно-охранителни зони;
- сервитути и охранителни зони при трасета и площадки и др.

II. Промяна на предназначението на земеделските земи за неземеделски нужди

A. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЛОЩАДКИ ЗА СТРОИТЕЛСТВО, ТРАСЕТА НА ЛИНЕЙНИ ОБЕКТИ, ТЕРЕНИ ЗА ВЛЮЧВАНЕ В УРБАНИЗИРАНИ И ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ

1. Нормативни актове – ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ,гл.V,Процедура за промяна на предназначението на земеделските земи:
 - необходимо трасе или площадка, върху която ще се провежда процедура, се определя с ПУП (парцеларен план-раздел VI на Наредба №8 от ЗУТ)
 - едновременно с площадката или трасето се определят още: спомагателни и допълнителни площадки, комуникации, терени за рекултивация, строителни полоси и площадки за временно ползване и др.
 - при ж.п.линии и пътни артерии , сервитутите и строителните полоси се определят и доказват допълнително(Наредба№16, ДВ 88/ 2004 г.);



За всеки обект, когато засягащата земя е от 1 до 6 категория, се определятна-малко 2 площадки или трасета.

В обяснителната записка към проекта на ПУП се посочват:

- населеното място на обектите предмет на трасето,предвижданията по ПУП;
- местоположението и описанието на засегнатите НИ,техническите им характеристики;
- размерите на земите(поземлените имоти);
- особености на трасето и предвидените комуникации;
- ограничителни и охраняеми зони;
- мотиви за избрания вариант.

За всеки обект се комплектова преписка, която съдържа:

- предложение за утвърждаване на площадка или трасето;
- скица на имотите(с нанесените граници на трасета или площадки, заверени от Общинска дирекция" Земеделие и гори", съответно и от службата по кадастър), предмет на процедурата;
- координати на чупките на оста на трасето;
- становище за земите от ГФ(ако се засягат такива);
- документ за поливност (или не);
- акт за категоризация на земеделските земи;
- становище за ОВОС или екологическа оценка;
- проект за ПУП и обяснителна записка;
- удостоверение от Института за паметниците на културата;
- има ли провеждана процедура за промяна на предназначението на земеделските или други по НТП видове земи.

За земи и имоти от горски територии, процедурата се провежда съгласно условията регламентирани от Национално управление по горите(НУГ) при МЗГ.

ПУП за обекта се внася от собственика или Възложителя за приемане от експертните съвети по чл.3, 4 и 5 от ЗУТ и за одобряване по чл.129 от ЗУТ.

Б. ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ В СТРОИТЕЛНИТЕ ГРАНИЦИ НА НАСЕЛЕНИТЕ МЕСТА ИЛИ СЕЛИЩНИТЕ ОБРАЗОВАНИЯ

За отпочване на процедурата е необходимо да се осигури следното:

- одобрен застроителен план(ЗП) или регулационен план(РП), околоръстен полигон по ЗОЗЗ и съответно предмет на ЗУТ;
- за земите предоставени по вече отменения Закон за териториално и селищно устройство(ЗТСУ) изисква становище с което се произнася Комисията за земеделските земи(КЗЗ), а процедура по ЗОЗЗ не се прилага;
- за земи, които са изключени от границите на застроителния и регулационен план(ЗРП), не се провежда процедура, а се прилага чл.38 от ППЗОЗЗ.



В. ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ ЗА СОБСТВЕНИ НЕЗЕМЕДЕЛСКИ НУЖДИ

За отпочване на процедурата по промяна на предназначение се изисква:

- одобрен ПУП;
- предложение до комисията по чл.17 ал.1 от ЗОЗЗ;
- документ за собственост(ако земята е в ДПФ или Об.ПФ, лицето или ведомството, институцията трябва да придобие право на собственост или право на строеж
- промяната на предназначението на земеделските земи(ППЗЗ) може да се реализира и поетапно;
- решението за ППЗЗ влиза в сила, след като бъде заплатена дължимата държавна такса, съгласно утвърдената тарифа на Министерски съвет.

Г. ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ, ВЪРХУ КОИТО Е ИЗВЪРШЕНО СТРОИТЕЛСТВО

1. За обекта се комплектова преписка, към която се прилагат следните документи:
 - документ за собственост и актуална скица на имота на изградените сгради и съоръжения(при необходимост се извършва предварително попълване от правоспособно лице или фирма, съгласно ЗКИР);
 - документ за собственост върху земята, ако има такъв или разрешение с което е извършвано строителство;
 - приет и утвърден ПУП от експертен съвет;
 - удостоверение за поливност от "Напоителни системи";
 - акт за категоризация на земята преди извършване на строителството(Наредба за категоризация на земеделските земи при промяна на предназначението)
 - становище по чл.226, ал.5 от ЗУТ за узаконяемост в зависимост от вида и начина на изграждане и състоянието на обекта;
 - удостоверение от Общинска дирекция" Земеделие и гори", когато земята е собствена;
 - доказателства за обстоятелствата по чл.225, ал5 от ЗУТ(изисквания от ДНСК);
 - копие от съставения Акт за нарушение на ЗОЗЗ;
 - искане до Министъра на земеделието и горите(МЗГ), в т.ч. и оценките по чл.53 от ЗОЗЗ.
2. Решение на КЗЗ, както заплащане и на таксите по чл.30 и санкциите по гл.9 от ЗОЗЗ



Д. ОЦЕНКА НА ЗЕМИТЕ И ИМОТИТЕ ПРИ ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО ИМ

В зависимост от вида, съдържанието, качествата и състоянието на земите и имотите, оценката се извършва по различна методология и подробности, които произтичат от многообразието от показатели и критерии.

1. строителството е извършено преди влизането в изпълнение на ЗСПЗЗ

- застроената земя се оценява по пазарни цени и ППЗДС раздел VII "Базисни при определяне на пазарните цени на недвижимите имоти";
- предложената за замяна земеделска земя се оценява по Наредбата за ТПЦЗЗ.а самата замяна се извършва по парична равностойност;
- при необходимост се прилагат и пазарни цени, реално съществуващи при сделки в региона.

2. строителството е извършено след влизането в изпълнение на ЗСПЗЗ

- след становище на Общинска дирекция "Земеделие и гори", собственикът на изградените сгради и съоръжения придобива земята, чрез закупуване или замяна, след което се предлага за процедура за промяна на предназначение;
- цялостната процедура при случаите на незаконно строителство се прилага съгласно обнародваните нормативни актове.

3. оценка на подобренията върху земите и имотите

Е. ТАРИФА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ТАКСАТА ЗА ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ

1. Нормативни актове – ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ.

2. Фактори, влияещи при определянето на размера на таксите:

- качества на земеделските земи – бонитировъчен бал (категория);
- местоположение, функционален тип, устройствена зона, техническа инфраструктура, транспортна осигуреност и екологическо състояние;
- вид на промяната на предназначение на земята, имота по вид територия и начин на трайно ползване;
- размер на площта;
- поливност.

3. Особенности на определяне и прилагане на таксите за промяна на предназначението на земеделските земи



ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ ЗА НЕЗЕМЕДЕЛСКИ НУЖДИ

**А. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ТРАСЕТА И ПЛОЩАДКИ НА ОБЕКТИ
ПРИ ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКИ
ЗЕМИ(ППЗЗ)**

**Б. ПРОВЕЖДАНЕ НА ВИД ПРОЦЕДУРА ЗА ПРОМЯНА НА
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**

**I. ППЗЗ в строителните граници на населените места и селищните
образувания**

II. ППЗЗ за собствени неземеделски нужди

**III. ППЗЗ - собственост на физически или юридически лица, за
държавни и общински нужди**

IV. ППЗЗ, върху която е извършено строителство

V. Временно ползване

**В. ТАКСА ЗА ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА
ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**



БАЗИСНИ ЦЕНИ ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Чл. 96. (1) Цените по правилника са база за определяне на пазарната цена при:

1. продажба и замяна на държавни недвижими имоти;
2. учредяване право на строеж върху държавна земя;
3. прехвърляне от граждани на държавата право на собственост и учредяване право на строеж върху недвижими имоти;
4. доброволни делби на съсобствени с държавата недвижими имоти;
5. учредяване право на надстрояване, право на пристрояване и право на ползване.

(2) Цените по правилника са база за определяне оценката на придаваеми части по дворищнорегулационни планове.

(3) Когато определената базисна цена и пълната строителна стойност на обекта са различни, прилага се по-високата стойност.

Раздел I Цени на земите

Чл. 97. (1) Базисните цени на земите, включени в строителните граници на населените места, се определят за един квадратен метър съобразно функционалния тип на населеното място и зоната, в която по падат, както следва:

1. (изм., ДВ, бр. 29 от 1998 г.) населени места от 0 функционален тип - София:

- първа зона - 14 лв.
- втора зона - 13 лв.
- трета зона - 12 лв.
- четвърта зона - 11 лв.
- пета зона - 10 лв.;

2. (изм., ДВ, бр. 29 от 1998 г., бр. 90 от 1998 г.) населени места от I функционален тип:

а) за Варна:

- първа зона - 13 лв.
- втора зона - 11,50 лв.
- трета зона - 9,50 лв.
- четвърта зона - 8 лв.
- пета зона - 7 лв.;

б) за Пловдив и Бургас:

- първа зона - 11,50 лв.
- втора зона - 9,50 лв.
- трета зона - 7,50 лв.
- четвърта зона - 6,50 лв.
- пета зона - 6 лв.

за останалите населени места:

- първа зона - 9,50 лв.
- втора зона - 8 лв.
- трета зона - 6,50 лв.
- четвърта зона - 6 лв.
- пета зона - 5,50 лв.

3. (изм., ДВ, бр. 29 от 1998 г., бр. 90 от 1998 г.) населени места от II функционален тип:

- първа зона - 8 лв.
- втора зона - 7 лв.
- трета зона - 5,50 лв.
- четвърта зона - 4,50 лв.;

4. (изм., ДВ, бр. 29 от 1998 г., бр. 90 от 1998 г.) населени места от III функционален тип:

- първа зона - 6 лв.
- втора зона - 4 лв.
- трета зона - 3 лв.;

5. (изм., ДВ, бр. 29 от 1998 г.) населени места от IV и V функционален тип:

- първа зона - 2,50 лв.
- втора зона - 2 лв.;

6. (изм., ДВ, бр. 29 от 1998 г.) населени места от VI, VII и VIII функционален тип:

- VI функционален тип - 1,50 лв.
- VII функционален тип - 1,20 лв.
- VIII функционален тип - 1 лв.



(2) Функционалният тип се определя с Единния класификатор на населените места (ЕКНМ) в Република България.

(3) (Изм., ДВ, бр. 29 от 1998 г.; отм., бр. 90 от 1998 г.).

Чл. 98. Базисните цени на земите, включени във вилните зони на населените места с одобрени застроителни и регулационни планове, се определят за един квадратен метър съобразно категорията, в която попадат, както следва:

1. (изм., ДВ, бр. 29 от 1998 г.) земи на територията на Столичната община и на териториите до 10 км от морската брегова ивица, както и на териториите на националните курорти и вилните зони към тях:

I категория - 7,50 лв.

II категория - 6 лв.;

2. (изм., ДВ, бр. 29 от 1998 г.) земи на териториите на населени места от I и II функционален тип (без включените в т. 1):

I категория - 4 лв.

II категория - 3 лв.;

3. (изм., ДВ, бр. 29 от 1998 г.) земи на териториите на населените места от III и IV функционален тип:

I категория - 2,50 лв.

II категория - 1,80 лв.;

4. (изм., ДВ, бр. 29 от 1998 г.) земи на териториите на населените места от V до VIII функционален тип включително:

I категория - 1 лв.

II категория - 0,75 лв.

Чл. 99. Базисните цени на земите, включени в строителните граници на населените места и селищните територии, определени с околоръстен полигон, се определят за един квадратен метър, както следва:

1. (изм., ДВ, бр. 29 от 1998 г.) земи, включени в границите на Столичната община, както и земи на териториите на национални курорти и населени места от I и II функционален тип, които са:

а) на разстояние до 10 км - 3 лв.

б) на разстояние над 10 км - 2,40 лв.;

2. (изм., ДВ, бр. 29 от 1998 г.) за останалите населени места и селищни територии - 0,60 лв.

Чл. 99а. (Нов, ДВ, бр. 29 от 1998 г.)

(1) Базисните цени на застроени земи, върху които държавата запазва собствеността си по чл. 24 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, на земи, които са застроени със сгради на организациите по § 12 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи в нормативно необходими размери, както и на земи, които са извън регулация и върху тях са изградени предприятия от юридически или физически лица, се определят по реда на чл. 97 за последната, най-ниска зона в населеното място.

(2) По реда на ал. 2 се определят и базисните цени на земите, които при отчуждаване се изключват от строителните граници на населените места съгласно чл. 26 от Закона за териториално и селищно устройство, както и на земите, които се включват в строителните граници на населените места.

(3) Базисните цени на земите по чл. 53 и 54 от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи, приет с Постановление N: 240 на Министерския съвет от 1996 г. (обн., ДВ, бр. 84 от 1994 г.; изм., бр. 100 от 1997 г.), се определят съгласно чл. 97, 98 и 99 в зависимост от местоположението на имота, като от определената базисна цена се приспада заплатената такса по чл. 30, ал. 1 от Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ).

(4) Стойността на земята по ал. 3 се заплаща по оценка, приета от Министерството на земеделието, горите и аграрната реформа и се внася в извънбюджетната сметка по чл. 31 ЗОЗЗ.

Чл. 100. (1) (Изм., ДВ, бр. 29 от 1998 г., бр. 90 от 1998 г.) Базисните цени на земите по чл. 97, 98 и 99 се коригират с коефициенти, стойностите на които се определят по следния начин:

1. коефициент за инженерната инфраструктура - Кк1:

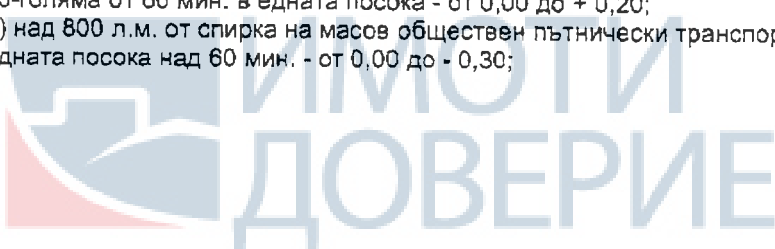
а) при наличие и добро състояние на елементите на инженерната инфраструктура в близост до парцела - от 0,00 до + 0,15;

б) при отдалеченост на мрежите на инженерната инфраструктура - 0,00 до - 0,20;

2. коефициент за транспортна достъпност - Кк2:

а) до 800 л.м. от спирка на масов обществен пътнически транспорт с честота на движение не по-голяма от 60 мин. в едната посока - от 0,00 до + 0,20;

б) над 800 л.м. от спирка на масов обществен пътнически транспорт с честота на движение в едната посока над 60 мин. - от 0,00 до - 0,30;



3. коефициент за екологични условия в селищната територия - Кк3:

а) в населени места, обявени за национални курорти - + 0,20;

б) в населени места или зони, попадащи в региони с тежки екологични условия, по списък, определен от Министерския съвет във връзка с чл. 10, ал. 10 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи - - 0,20;

в) в останалите населени места или зони - 0,00.

(2) (Изм., ДВ, бр. 70 от 2000 г.) Корекционните коефициенти по ал. 1 се определят за всеки конкретен случай от дирекция "Административен контрол, регионално развитие и държавна собственост" при областния управител.

(3) За изпълнение на задълженията по ал. 1 и 2 областният управител изисква писмени данни и сведения от съответните органи, които са длъжни да изпратят информацията в 14-дневен срок от поискването.

(4) (Нова, ДВ, бр. 29 от 1998 г.) Коригираната базисна цена на земята (Цз кор) се определя, като се вземат предвид конкретните стойности на корекционните коефициенти от ал. 1 по следната формула:

$$\text{Цз кор} = \text{Цзб} (1 + \text{Кк1} + \text{Кк2} + \text{Кк3}),$$

където:

Цзб е базисната цена на земята по чл. 97, 98 и 99.

Чл. 101. (1) Границите на зоните в населените места по чл. 97 и категориите на вилните зони по чл. 98 се определят, както следва:

1. в Столичната община и в градовете с районно деление - от кмета на общината по предложение на кмета на района;

2. в останалите общини - със заповед на кмета на общината.

(2) Недвижими имоти, намиращи се на границата между две зони, се оценяват по цената на по-високата зона.

Раздел II

Цена на правото на строеж

Чл. 102. (Изм., ДВ, бр. 29 от 1998 г.)

(1) Цената на правото на строеж върху държавна земя се определя по цената на земята за един квадратен метър, определена съгласно чл. 100, ал. 4 по следната формула:

F

$$\text{Цпс} = 0,25 \times \text{Цз кор} (1 + \frac{\text{F}}{2\text{S}}),$$

2S

където:

Цпс е цената на правото на строеж;

Цз кор - цената на земята по чл. 100, ал. 4;

F - разгънатата застроена (брuto) площ на сградата, определена съобразно размера на застрояване и етажността, съгласно застроителния и регулационен план;

S - площта на парцела или на земята, върху която е застроена сградата при комплексно застрояване в жилищните зони.

(2) При разлика между определената по ал. 1 разгънатата застроена (брuto) площ и площта, определена по одобрения проект на сградата, цената на правото на строеж се коригира, като разликата се доплаща, съответно се връща.

(3) Ако цената на правото на строеж, определена съгласно ал. 1 и 2, е по-висока от цената на земята, определена по реда на чл. 100, ал. 4, цената на правото на строеж се приема за равна на цената на земята.

(4) (Отм., ДВ, бр. 70 от 2000 г.)

Чл. 103. (Отм., ДВ, бр. 29 от 1998 г.)

Чл. 104. Разгънатата застроена (брuto) площ на жилищните сгради се определя в съответствие с Наредба N: 5 на Министерството на териториалното развитие и строителството от 1995 г. за правила и норми по териториално и селищно устройство (ДВ, бр. 48 от 1995 г.) и с БДС 163 - 86.



НАРЕДБА
за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи
(Приета с ПМС № 118 от 26.05.1998 г.)
от 2000 г.; изм., (Обн., ДВ, бр. 64 от 05.06.1998 г.; изм., бр. 63 от 13.07.1999 г.; изм. и доп., бр. 98бр. 41 от 2001 г., бр. 44 от 2001 г.; изм. и доп., бр. 96 от 2002 г.; изм. с ПМС № 70 от 2003 г. - бр. 31 от 2003 г.; изм. и доп., бр. 59 от 19.07.2005 г.)

Глава първа
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. С тази наредба се уреждат условията и редът за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи при определяне на:

1. паричния размер на обезщетенията за земи по чл. 10, ал. 8, чл. 10б, ал. 1 и 3, чл. 10в, ал. 1, т. 2 и 3 и ал. 2, чл. 14, ал. 8, чл. 15, ал. 3 и 4 и чл. 24, ал. 6 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ);
2. цената на земята по § 4а, 4б и 4з от преходните и заключителните разпоредби на ЗСПЗЗ;
3. паричната равностойност на земеделската земя при изкупуване, продажба, замяна или друга сделка между държавата и физически или юридически лица.
4. (нова - ДВ, бр. 98 от 2000 г.) цената на земята от Държавния поземлен фонд (ДПФ) при оземляване чрез прехвърляне правото на собственост.

Чл. 2. Текущите пазарни цени на земеделските земи изразяват цената в хиляди левове на декар в зависимост от началните цени, диференцирани според техния статут, местоположение и други икономически фактори.

Глава втора
НАЧАЛНИ ЦЕНИ И КОЕФИЦИЕНТИ ЗА ДИФЕРЕНЦИРАНЕ

Чл. 3. (1) Началните цени отразяват размера на капитализираната поземлена рента (годишно рентно плащане на един декар х 25) според категориите на земеделските земи и пазарните условия в страната, както следва:

Категории на земеделските земи	Начални цени на декар (хил. лв.)
Първа	630
Втора	580
Трета	500
Четвърта	430
Пета	310
Шеста	200
Седма	130
Осма	110
Девета	80
Десета	60
Некатегоризируема земя	40

(2) За земеделските земи с бонитетни балове за ориенталски тютюн, по-големи от 60, а за картофи - по-големи от 50, към началната цена за съответната категория се добавя рентна бонификация, изчислена по следните формули:

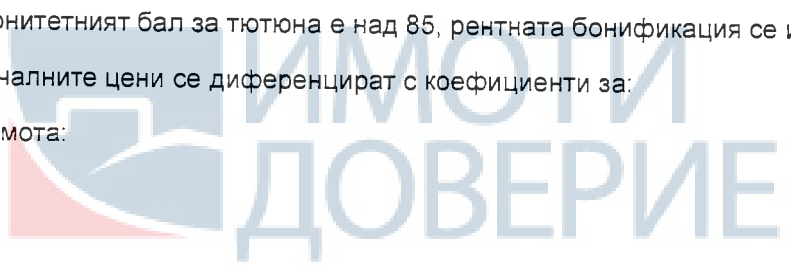
Рентна бонификация за ориенталски тютюн = (бонитетен бал за ориенталски тютюн - 60) х 5 хил.лв.;

Рентна бонификация за картофи = (бонитетен бал за картофи - 50) х 5 хил.лв.

(3) Когато бонитетният бал за тютюна е над 85, рентната бонификация се изчислява за бал 85.

Чл. 4. (1) Началните цени се диференцират с коефициенти за:

1. площ на имота:



Площ на имота	Коефициенти
над 10 дка	0,10
от 5 до 10 дка	0,05
от 3 до 5 дка	0,00
до 3 дка	- 0,10

2. (изм., ДВ, бр. 96 от 2002 г.) поливност-прилага се при наличие на годни за експлоатация поливни съоръжения в оценявания имот или на естествен водоизточник, позволяващ гравитачно подаване на вода в имота;

3. отстояние от основни пазари - най-късото разстояние, измерено по пътна карта между населеното място на землището, където се намира имотът, и градовете, като се избира най-големият от следните коефициенти:

Разстояние, км	Коефициенти за близост до:					
	София	Русе, Пловдив, Бургас и Варна	други градове от I функционален тип*	градове от II функционален тип (група А)**	градове от II функционален тип (група Б)***	градове от III функционален тип
до 5	0,70	0,50	0,40	0,35	0,30	0,10
над 5 до 10	0,60	0,40	0,35	0,30	0,20	0,05
над 10 до 15	0,50	0,35	0,30	0,20	0,10	0,00
над 15 до 20	0,40	0,30	0,20	0,10	0,05	
над 20 до 30	0,35	0,20	0,10	0,05	0,00	
над 30 до 40	0,30	0,10	0,05	0,00		
над 40 до 50	0,25	0,05	0,00			
над 50 до 60	0,20	0,00				
над 60 до 80	0,15					
над 80 до 100	0,10					
над 100	0,00					

* - Благоевград, Велико Търново, Враца, Плевен, Стара Загора;

** - група А: Видин, Габрово, Добрич, Кърджали, Кюстендил, Ловеч, Монтана, Пазарджик, Перник, Разград, Силистра, Сливен, Смолян, Търговище, Хасково, Шумен, Ямбол;

*** - група Б: Ботевград, Горна Оряховица, Димитровград, Дупница, Казанлък, Карлово, Лом, Петрич, Самоков, Свищов, Червен бряг.

4. (изм., ДВ, бр. 59 от 2005 г.) отстояние от края на морските плажове, а при липса на такива - от края на крайбрежната плажна ивица на Черно море, както следва:

Разстояние, м	Коефициенти
до 200	0,20
над 200 до 300	0,18
над 300 до 500	0,16
над 500 до 1000	0,14
над 1000 до 1500	0,12
над 1500 до 2000	0,10

над 2000 до 2500	0,08
над 2500 до 3000	0,04
над 3000 до 5000	0,02
над 5000	0,00

5. (изм., ДВ, бр. 59 от 2005 г.) отстояние, измерено по най-късата въздушна линия от границите на имота до границите на най-близката урбанизирана територия (населено място или селищно образувание), определени с регулационен план, с градоустройствен план или с околоръстен полигон:

Разстояние, м	Коефициенти
граница с регулация	0,25
до 1,0	0,20
над 1,0 до 2,0	0,15
над 2,0 до 3,0	0,10
над 3,0 до 5,0	0,00
над 5,0 до 8,0	- 0,10
над 8,0 до 10,0	- 0,15
над 10,0	- 0,20

6. имоти, граничещи с път с трайна настилка (без автомагистрала), равен на 0,10.

(2) С общия корекционен коефициент (алгебрична сума от коефициентите по ал. 1 плюс единица) се умножава началната цена по чл. 3.

(3) При определяне на цените по чл. 1, т. 2 за ползвателите се прилагат коефициентите по чл. 4, ал. 1, т. 1, които са използвани при определяне стойността на имота на собственика.

Чл. 5. (Отм., ДВ, бр. 96 от 2002 г.).

Чл. 5а. (Нов, ДВ, бр. 96 от 2002 г.) Цените по наредбата са база за определяне на текущи пазарни цени на земеделските земи в случаите по чл. 1.

Чл. 6. (1) При определяне на паричния размер на обезщетенията за земи по чл. 10в ЗСПЗЗ се използва началната цена за земеделски земи от четвърта категория, умножена с комплексен коефициент 1,3.

(2) (Изм., ДВ, бр. 41 от 2001 г., бр. 44 от 2001 г.) При определяне на текущите пазарни цени на замърсени земи с ограничителен режим на земеползване се прилагат категориите на земите, коригирани от Изпълнителната агенция по почвените ресурси, съгласно инструкцията на министъра на земеделието и горите.

Чл. 7. (1) (Доп., ДВ, бр. 96 от 2002 г.; изм., бр. 59 от 2005 г.) Цената на земите по чл. 27, ал. 6 ЗСПЗЗ и на земите, незаети със сгради и съоръжения или прилежащи площи към тях, но негодни за земеделско ползване и неподлежащи на възстановяване, разположени в обекти на организациите по § 12 от преходните и заключителните разпоредби на ЗСПЗЗ, намиращи се в границите на урбанизираните територии (населени места и селищни образувания), се определя по реда на чл. 97 и 100 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост.

(2) (Изм., ДВ, бр. 31 от 2003 г., бр. 59 от 2005 г.) Цената на земите по чл. 27, ал. 6 ЗСПЗЗ и на земите, незаети със сгради и съоръжения или прилежащи площи към тях, но негодни за земеделско ползване и неподлежащи на възстановяване, разположени в обекти на организациите по § 12 от преходните и заключителните разпоредби на ЗСПЗЗ, намиращи се извън урбанизираните територии (населени места и селищни образувания), се определя по началните цени за земеделски земи по категориите, установени с решение на общинската служба по земеделие и гори, умножени със следните коефициенти:

1. за стопанска дейност - 1,5;



2. за местоположение в зависимост от категорията на населеното място, представляващ сбор от константата 0,5 и коефициента по чл. 6, ал. 1, т. 3 - таблица № 4, колонка "селскостопански" за неблагоприятно разположение от приложение № 2 от Закона за местните данъци и такси.

(3) (Изм., ДВ, бр. 96 от 2002 г.) Коефициентът за местоположение по ал. 2, т. 2 за зони до 5 км от националните курорти, морската брегова ивица и граничните контролно-пропускателни пунктове се умножава по 1,2.

Чл. 7а. (Нов - ДВ, бр. 98 от 2000 г.)

(1) Цената на земята от ДПФ при оземляване чрез прехвърляне правото на собственост е в размер 1/10 част от цената, определена по реда на чл. 3 и 4.

(2) Цената по ал. 1 е началната цена при оземляване със земи от ДПФ чрез търг.

Чл. 7б. (Нов, ДВ, бр. 59 от 2005 г.) В случаите на продажба и на замяна на земи от държавния поземлен фонд със земи на физически или юридически лица, с изключение на продажбите с поименни компенсационни бонусе по чл. 35, ал. 3 ЗСПЗЗ:

1. рентната бонификация по чл. 3, ал. 2 се изчислява по следните формули:

а) рентна бонификация за ориенталски тютюн = (бонитетен бал за ориенталски тютюн-60) x 10 лв.;

б) рентна бонификация за картофи = (бонитетен бал за картофи -50) x 10 лв.;

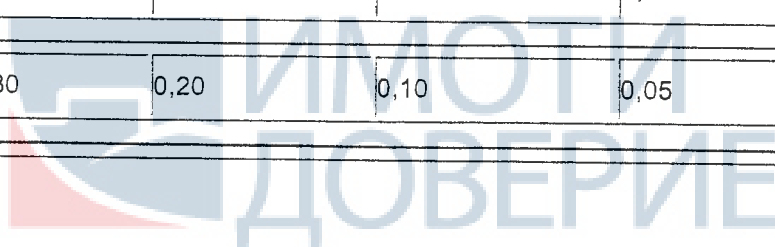
2. коефициентът за площ на имота по чл. 4, ал. 1, т. 1 се определя, както следва:

Площ на имота	Коефициенти
над 500 дка	0,50
от 100 до 500 дка	0,35
от 50 до 100 дка	0,25
от 30 до 50 дка	0,15
от 10 до 30 дка	0,10
от 5 до 10 дка	0,05
от 3 до 5 дка	0,00
до 3 дка	-0,10

3. коефициентът за поливност по чл. 4, ал. 1, т. 2 се прилага след представяне на удостоверение, издадено от министъра на земеделието и горите или от упълномощено от него лице, за наличие на годни за експлоатация поливни съоръжения в оценявания имот, а при естествен водоизточник, позволяващ гравитачно подаване на вода в имота - след представяне на удостоверение от институцията, стопанисваща водоизточника;

4. коефициенти за отстояние от основни пазари - най-късото разстояние, измерено по пътна карта между населеното място на землището, където се намира имотът, и градовете, като се приема коефициентът с най-голяма стойност:

Разстояние, км	Категория София	Градове от първа категория: Русе, Пловдив, Бургас и Варна	Други градове от първа категория*	Градове от втора категория Група А**	Градове от втора категория Група Б***	Градове от трета категория
до 5	0,70	0,50	0,40	0,35	0,30	0,10
над 5 до 10	0,60	0,40	0,35	0,30	0,20	0,05
над 10 до 15	0,50	0,35	0,30	0,20	0,10	0,00
над 15 до 20	0,40	0,30	0,20	0,10	0,05	



над 20

0 35

0 20

0 10

0 05

0 05

0 05

0 05

0 05

0 05

0 05



ИМОТИ
ДОВЕРИЕ

над 30 до 40	0,30	0,10	0,05	0,00		
над 40 до 50	0,25	0,05	0,00			
над 50 до 60	0,20	0,00				
над 60 до 80	0,15					
над 80 до 100	0,10					
над 100	0,00					

* - Благоевград, Велико Търново, Враца, Габрово, Добрич, Пазарджик, Перник, Плевен, Сливен, Стара Загора, Хасково, Шумен, Ямбол;

** - група А: Велинград, Видин, Кърджали, Кюстендил, Ловеч, Монтана, Разград, гр. Сандански, Свиленград, Севлиево, Силистра, Смолян, Търговище;

*** - група Б: Айтос, Асеновград, Ботевград, Горна Оряховица, гр. Гоце Делчев, Димитровград, Дупница, Казанлък, Карлово, Карнобат, Козлодуй, Лом, Нова Загора, Панагюрище, Петрич, гр. Пещера, Попово, Раднево, Радомир, Самоков, Свищов, Троян, Харманли, Червен бряг, Чирпан;

5. коефициентът за отстояние от края на морските плажове, а при липса на такива - от края на крайбрежната плажна ивица на Черно море, се определя, както следва:

Разстояние, м	Коефициенти
до 200	0,70
над 200 до 300	0,68
над 300 до 500	0,66
над 500 до 1000	0,64
над 1000 до 1500	0,62
над 1500 до 2000	0,60
над 2000 до 2500	0,58
над 2500 до 3000	0,54
над 3000 до 5000	0,52
над 5000 до 7000	0,40
над 7000 до 10 000	0,15
над 10 000	0,00

6. коефициентът за отстояние от автомагистрала и пътища се определя, както следва:

а) за имоти, граничещи с автомагистрала или пътища I и II клас от републиканската пътна мрежа - + 0,20;

б) за имоти, разположени до 100 м от автомагистрала или пътища I и II клас от републиканската пътна мрежа - + 0,15;

в) за имоти, граничещи с пътища III клас от републиканската пътна мрежа - + 0,15;

г) за имоти, разположени до 100 м от пътища III клас от републиканската пътна мрежа - + 0,10;

д) за имоти, граничещи с общински пътища с трайна настилка - +0,10;

7. определената по реда на чл. 4, ал. 2 цена на декар се умножава с коефициент в размер 1,2 за землищата на Априлци, Арбанаси, Банско, Батак, Боженци - община Габрово, Велинград, Видин, Вършец, Говедарци, Девин, Добринище, Доспат, гр. Елена, Копривщица, Мелник,

Несебър, Рибарица - община Етрополе, Рибарица - община Тетевен, Рилски манастир, Самоков, гр. Сандански, Сапарева баня, Севлиево, Смолян, Созопол, Триград, Троян, Трявна, Хисаря, Чепеларе, Широка лъка.

Глава трета РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ТЕКУЩИ ПАЗАРНИ ЦЕНИ

Чл. 8. (1) (Доп., ДВ, бр. 98 от 2000 г.; изм., бр. 44 от 2001 г., бр. 31 от 2003 г.) Установяването на текущи пазарни цени на земеделските земи в случаите по чл. 1, т. 1 и 4 се извършва служебно от съответната общинска служба по земеделие и гори, с изключение на земите по чл. 10в ЗСПЗЗ, за които цените са определени по реда на чл. 6, ал. 1.

(2) (Изм., ДВ, бр. 44 от 2001 г., бр. 31 от 2003 г., бр. 59 от 2005 г.) В случаите извън чл. 1, т. 1 текущата пазарна цена се определя от лице, включено в списъка на вещите лица по чл. 19а, ал. 8 ЗСПЗЗ по искане на собствениците или на други заинтересувани лица и се заверява от съответната общинска служба по земеделие и гори.

Чл. 9. (1) Дейностите за определяне на текущите пазарни цени на земеделските земи, с изключение на тези по чл. 8, ал. 1, са възмездни.

(2) (Изм., ДВ, бр. 63 от 1999 г., бр. 44 от 2001 г.) При заверяване на оценките се заплаща режийна вноска в размер 0,05 на сто от цената на имота, като 40 на сто от сумата на вноската се внася в бюджета на Министерството на земеделието и горите, а 60 на сто - в бюджета на общината.

(3) (Изм., ДВ, бр. 63 от 1999 г., бр. 98 от 2000 г., бр. 44 от 2001 г.) При сделки със земи от държавния поземлен фонд или по реда на чл. 27, ал. 6 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи режийните вноски се заплащат в бюджета на Министерството на земеделието и горите.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на наредбата некатегоризируеми земи са земите по чл. 1, ал. 3 от Наредбата за категоризиране на земеделските земи при промяна на тяхното предназначение (ДВ, бр. 90 от 1996 г.).

§ 2. (Отм., ДВ, бр. 59 от 2005 г.).

§ 3. Цените, установени по реда на наредбата, се закръгляват до цяло число хиляди левове.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 4. (Изм., ДВ, бр. 44 от 2001 г.) Изпълнението на наредбата се възлага на министъра на земеделието и горите, който дава указания по прилагането ѝ.

§ 5. (Доп., ДВ, бр. 98 от 2000 г.) Наредбата се издава на основание чл. 36, ал. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и чл. 41, ал. 5 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Приложение
към чл. 5
(Отм., ДВ, бр. 96 от 2002 г.)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 228
от 1 октомври 2002 г.
за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на
текущи пазарни цени на земеделските земи
(Обн., ДВ, бр. 96 от 11.10.2002 г.)

МИНИСТЕРСКИЯТ СЪВЕТ
ПОСТАНОВИ:



§ 6. Постановлението влиза в сила от деня на обнародването му в "Държавен вестник".

§ 7. По недовършените производства оценката на земите се извършва по реда на постановлението, когато към деня на влизането му в сила, съответно в случаите по чл. 1 от наредбата:

1. решението на поземлената комисия по чл. 19, ал. 8 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, приет с Постановление № 74 на Министерския съвет от 1991 г. (обн., ДВ, бр. 34 от 1991 г.; изм. и доп., бр. 60 и 80 от 1991 г., бр. 34 от 1992 г., бр. 8, 72 и 87 от 1993 г., бр. 2 и 100 от 1994 г.; попр., бр. 103 от 1994 г.; изм. и доп., бр. 5, 48 и 95 от 1995 г., бр. 28 от 1997 г.; попр., бр. 43 от 1997 г.; изм. и доп., бр. 57, 61, 112 и 122 от 1997 г., бр. 18 от 1998 г., бр. 18 и 113 от 1999 г. и бр. 41 и 44 от 2001 г.), не е влязло в сила;
2. заповедта на кмета на общината по § 4л от преходните и заключителните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи не е влязла в сила;
3. заповедта на министъра на земеделието и горите за продажба или замяна по реда на чл. 27, ал. 6 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи или за извършване на друга сделка със земеделска земя между държавата и физически или юридически лица не е влязла в сила;
4. решението на поземлената комисия по чл. 18, ал. 1 от Наредбата за оземляване на безимотни и малоимотни граждани (обн., ДВ, бр. 87 от 2000 г.; изм. и доп., бр. 101 от 2001 г.) за оземляване със земя от Държавния поземлен фонд чрез прехвърляне правото на собственост не е влязло в сила.

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 154
ОТ 12 ЮЛИ 2005 Г.**

**за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на
текущи пазарни цени на земеделските земи
(Обн., ДВ, бр. 59 от 19.07.2005 г.)**

МИНИСТЕРСКИЯТ СЪВЕТ
ПОСТАНОВИ:

.....
.....

Преходни и заключителни разпоредби

§ 6. За недовършените производства по § 2 и 3, за които преписките за продажба и за замяна на земи от държавния поземлен фонд със земи на физически или юридически лица са постъпили в Министерството на земеделието и горите към деня на влизането в сила на това постановление, се прилага досегашният ред.

§ 7. Постановлението влиза в сила от деня на обнародването му в "Държавен вестник".

----- (*) -----



Оценка на земеделска земя (приходен метод)

Пример: Да се определи стойността на участък земеделска земя с размер 6 дка, II кат., поливна, при структура на земеделските култури и показатели посочени в таблицата. Производствените разходи за различните култури са до 70 % от размера на общата им продукция. Разходите за управление не надвишават 30% от размера на чистата печалба, а годишната норма на възвращаемост е 12%.

№	Зем.култ.	Дял %	Бон бап	Кг От 1 бап	Цена Лв.кг	К нап.	Обща прод.		% Пр. Р.	Пр.р-ди		Нет.печалба		Упр-е		Нет.дох.	
							Не.п.	Пол.		Не.п.	Пол.	Не.п.	Пол.	Не.п.	Пол.	Не.п.	Пол.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Пшеница	10	82	5	0,15	1,2	6,15	7,38	40	2,46	2,95	3,69	4,43	0,60	0,70	3,19	3,73
2	Овес	10	74	3	0,20	1,1	4,44	4,88	40	1,78	1,95	2,66	2,93	0,50	0,60	2,16	2,33
3	Царевиц	20	80	8	0,25	1,8	32,00	57,60	50	16,00	28,80	16,00	28,80	4,00	5,00	12,0	23,00
4	Слънч-д	20	78	3	0,40	1,6	18,72	29,95	50	9,36	14,98	9,36	14,98	2,00	3,00	7,40	8,76
5	соя	20	70	2	1,00	1,4	28,00	39,20	70	19,60	27,44	8,40	11,76	2,00	3,00	7,40	8,76
6	Зах.цв.	20	82	40	0,04	1,6	26,24	41,98	40	10,49	16,79	15,75	25,19	3,00	5,00	12,75	20,19
	сума						115,55	180,99		59,69	92,91	55,86	88,09	12,1	17,3	43,86	70,79

Пазарна стойност на участъка земеделска земя:

-при неполивни условия $CV = NI/x \cdot П = 43.86/0.12 \times 6 = 365.5$ лв./дка.х6 дка = 2793 лв.

-при поливни условия $CV = NI/x \cdot П = 70.79/0.12 \times 6 = 589.9$ х 6 дка = 3539 лв.

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 112
ОТ 31 МАЙ 2002 Г.**

за одобряване на Тарифа за таксите, които се заплащат при промяна на предназначението на земеделските земи

**МИНИСТЕРСКИЯТ СЪВЕТ
ПОСТАНОВИ:**

Член единствен. Одобрява Тарифа за таксите, които се заплащат при промяна на предназначението на земеделските земи.

Преходни и заключителни разпоредби

§ 1. Отменят се:

1. Тарифата за таксите, които се заплащат при промяна на предназначението на земеделските земи – приложение № 1 към чл. 1 от Постановление № 281 на Министерския съвет от 1996 г. (обн., ДВ, бр. 104 от 1996 г.; изм. и доп., бр. 63 от 1997 г.).
2. Тарифата за таксите при искания за разглеждане на предложения от Комисията за земеделските земи за издаване на документи, за извършване на проучвания, експертизи и услуги за промяна на предназначението на земеделските земи – приложение № 2 към чл. 2 от Постановление № 281 на Министерския съвет от 1996 г. (обн., ДВ, бр. 104 от 1996 г.; изм. и доп., бр. 63 и 92 от 1997 г.).

§ 2. За предложенията, разглеждани от комисииите по чл. 17, ал. 1 от Закона за опазване на земеделските земи, които са постъпили в Министерството на земеделието и горите и в областните дирекции „Земеделие и гори“ до влизането в сила на тарифата, се дължат таксите по отменените с § 1 тарифи.

§ 3. Тарифата се приема на основание чл. 30, ал. 1 от Закона за опазване на земеделските земи и чл. 1 във връзка с чл. 4, буква „о“ от Закона за държавните такси.

§ 4. Министърът на земеделието и горите дава указания по прилагането на тарифата.

Министър-председател:
Симеон Сакскобургготски
Главен секретар на Министерския съвет:
Севдалин Мавров

ТАРИФА

за таксите, които се заплащат при промяна на предназначението на земеделските земи

**Раздел I
Общи положения**

Чл. 1. С тарифата се определя размерът на таксите, които се заплащат при промяна на предназначението на земеделските земи за неземеделски нужди.

Чл. 2. При изграждане на оранжерии, разсадници и други обекти за производство на земеделска продукция такса се заплаща само за тази част от земята, която се застроява със спомагателни сгради, съоръжения и комуникации и от нея пряко не се получава земеделска продукция.

Чл. 3. Таксата за всички спомагателни и допълнителни обекти, за инженерната инфраструктура и комуникациите, намиращи се във и извън границите на площадката (трасето) на основния обект, се определя в зависимост от вида на обекта, за който се иска промяна на предназначението на земеделските земи.

Раздел II

Определяне на таксата за промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди

Чл. 4. Размерът на таксата за промяна на предназначението на земеделска земя се определя от:

1. бонитетната категория на земеделската земя, посочена в акта за категоризация, изготвен съгласно Наредбата за категоризиране на земеделските земи при промяна на тяхното предназначение (ДВ, бр. 90 от 1996 г.);
2. размера на земята, включена в границите на определената площадка или трасе на обекта;
3. местонахождението на земята съобразно функционалния тип на населеното място, определен по Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици (ЕКАТТЕ) в Република България;
4. вида на обекта;
5. възможността за напояване.

Чл. 5. (1) Размерът на таксата се определя по формулата:



$T = \text{СББ} \times \text{Кплощ} \times \text{Кфт} \times \text{Кпол}$,
където:

- T** – е таксата за промяна на предназначението на 1 дка земеделска земя (лв.);
- СББ** – средният бонитетен бал за съответната категория земеделска земя при неполивни условия; за некатегоризируема земя СББ е 2,5;
- Кплощ** – коефициентът за площта на земята, необходима за обекта;
- Кфт** – коефициентът за функционалния тип на населеното място;
- Кпол** – коефициентът за поливност.

(2) Коефициентът за площта на земята се определя в зависимост от размера на земята, необходима за обекта, и от вида на обекта, както следва:

1. за обектите по чл. 6 и 7:
 - а) при площ до 5 дка включително – 2,00;
 - б) при площ от 5 до 10 дка включително – 2,50;
 - в) при площ от 10 до 20 дка включително – 3,00;
 - г) при площ над 20 дка – 3,50;
2. за обектите по чл. 8 независимо от размера на площта, която се засяга – 2,00.

(3) Коефициентът за функционалния тип на населеното място се определя в зависимост от групата по функционален тип на населеното място и от вида на обекта, както следва:

Групи по функционален тип	Вид на обекта		
	по чл. 6	по чл. 7	по чл. 8
1. За земи в землищата на Столичната община, населени места от I, II и III функционален тип, национални курорти и землища на населени места, граничещи с морската брегова ивица	10,00	3,00	0,90
2. За земи в землищата на населени места от IV и V функционален тип	7,00	2,50	0,60
3. За земи в землищата на населени места от VI, VII и VIII функционален тип	4,50	2,00	0,40

(4) За линейни обекти коефициентът по ал. 3 е 1,00.

(5) Коефициентът за поливност при поливни условия е 1,20, а при неполивни – 1,00.

Чл. 6. Размерът на таксата се определя по реда на чл. 5, като се ползва съответният коефициент в колона 2 на таблицата към чл. 5, ал. 3, при промяна на предназначението на земеделската земя за изграждане на:

1. търговски обекти;
2. производствени обекти;
3. складови обекти;
4. административни обекти;
5. курортни обекти;
6. туристически и спортни обекти;
7. жилищни и вилни комплекси.

Чл. 7. Размерът на таксата се определя по реда на чл. 5, като се ползва съответният коефициент в колона 3 на таблицата към чл. 5, ал. 3, при промяна на предназначението на земеделската земя за изграждане на:

1. обекти, свързани със селското стопанство;
2. жилищни и вилни сгради и гаражи.

Чл. 8. Размерът на таксата се определя по реда на чл. 5, като се ползва съответният коефициент в колона 4 на таблицата към чл. 5, ал. 3, при промяна на предназначението на земеделската земя за изграждане на:

1. обекти – държавна и общинска собственост;
2. здравни обекти;
3. обекти на науката, образованието и културата;
4. обекти на енергетиката и транспорта;
5. обекти със социално предназначение;
6. обекти за опазване и възстановяване на околната среда;
7. обекти, свързани с отстраняване на природни бедствия и аварии;
8. обекти на отбраната и националната сигурност.

Раздел III

Такси по искания за разглеждане на предложения от комисииите по чл. 17, ал. 1 от Закона за опазване на земеделските земи, за извършване на експертизи и за издаване на документи за промяна на предназначението на земеделските земи

Чл. 9. (1) При внасяне на искане за разглеждане в комисииите по чл. 17, ал. 1 от Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) се заплаща еднократно такса в размер 30 лв. за обекти с площ до 50 дка и 100 лв. за обекти с площ над 50 дка.

(2) Таксата по ал. 1 се заплаща от собственика на земята или от инвеститора на обекта и включва и издаването на препис-извлечение от решението на комисииите, заверка на скицата и подробен устройствен план на обекта.

(3) Таксата по ал. 1 не се заплаща за разглеждане на предложение за отменяне или изменение на решение на комисииите по чл. 17, ал. 1 ЗОЗЗ.

Чл. 10. При внасяне на искане за издаване на копие от карта за почвената покривка в М 1:10 000 се заплаща такса, както следва:

1. за плотерно копие на един картен лист – 15 лв.;
2. за плотерно копие на част от картен лист – 7 лв.

Чл. 11. При внасяне на искане за издаване на акт за категорията на земята, за заверка на удостоверението за поливност и на скицата на площадката (ситуацията на трасето) се заплаща такса 10 лв.

Чл. 12. При внасяне на искане за издаване на заверено копие или на препис-извлечение от предходно решение или от друг документ, свързан с промяна на предназначението на земеделската земя, се заплаща такса 10 лв.

Чл. 13. Таксите по тарифата се внасят по бюджета на Министерството на земеделието и горите.

НОРМАТИВНИ ОЦЕНКИ

Задача 1. Да се определи базисната пазарна цена на УПИ с размер на площта 1 760 кв.м. Имотът се намира в населено място от III ф.т., 2-ра зона, със следните определени корекционни коефициенти:

- за транспортна осигуреност – “+” 0,10 ;
- за техническа инфраструктура – “+” 0,10;
- за екологични условия – “+” 0,10.

За посочения УПИ да се изчисли и правото на строеж при условие, че в него са изградени следните обекти:

- жилищна сграда (триетажна) със ЗП - 450 кв. м;
- стопанска сграда (на два етажа) със ЗП - 270 кв. м;
- склад с РЗП - 360 кв. м..
-

Задача 1. Изчислете ТПУ на участък земеделска земя с площ 6 дка, намиращ се в землището на с. Българево, община Каварна, III ф.т. – 72 бала, поливно. Имотът отстои от гр. Варна на 35 км., от гр. Каварна на 3 км., от селото на 1 км. и от БЛЧМ на 700 м., граничи с асфалтов път. Рентната бонификация за ориенталси тютюн е 67 бала.

Собственикът предвижда да изгради мотел върху площ от 4 дка, а върху останалата част от имота – жилищна сграда и складова база.