ПРОБЛЕМИ В ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО В ОБЛАСТТА НА УСТРОЙСТВОТО НА ТЕРИТОРИЯТА И СТРОИТЕЛСТВОТО И НАЧИНИ ЗА РАЗРЕШАВАНЕТО ИМ

СОФИЯ 08.10.2026

ИСТОРИЯ И КОНТЕКСТ

- ЗУТ Е ИЗМЕНЯН МНОГОКРАТНО → ЛИПСА НА СТАБИЛНОСТ.
- АДМИНИСТРАТИВНИТЕ ПРОЦЕСИ СА БАВНИ И ФРАГМЕНТИРАНИ.
- ИНВЕСТИЦИОННИЯТ ПРОЦЕС Е НЕПРЕДВИДИМ.
- ИНФРАСТРУКТУРНИТЕ ПРОЕКТИ СТРАДАТ ОТ ЗАБАВЯНИЯ И АДМИНИСТРАТИВЕН ХАОС.

ЗАЩО Е НЕОБХОДИМА РЕФОРМА

- НАД 100 ИЗМЕНЕНИЯ ЗА 25 ГОДИНИ.
- ДИСБАЛАНС В ПРОЦЕДУРИТЕ.
- ПРОТИВОРЕЧИВИ ПРАКТИКИ В ОБЩИНИТЕ И ДЪРЖАВНИТЕ ВЕДОМСТВА.
- НИСКА СТЕПЕН НА ДИГИТАЛИЗАЦИЯ НА ПРОЦЕСИТЕ.

ОСНОВНИ ГРУПИ ПРОБЛЕМИ

1. ФРАГМЕНТИРАНОСТ НА ЗУТ
2. ГРАДОУСТРОЙСТВО ?
3. БАВНИ ПРОЦЕДУРИ
4. ЛИПСА НА АДЕКВАТНИ ПРОСТРАНСТВЕНИ ДАННИ
5. ТЪРПИМОСТ И НЕЗАКОННО СТРОИТЕЛСТВО
6. ЛИНЕЙНА ИНФРАСТРУКТУРА
7. ДИГИТАЛИЗАЦИЯ ?

ФРАГМЕНТИРАНОСТ НА ЗУТ

- ПРОТИВОРЕЧИВИ И НЕЯСНИ ТЕКСТОВЕ, ВОДЕЩИ ДО РАЗЛИЧНИ ТЪЛКУВАНИЯ.
- ЛИПСА НА ЯСНА И СТРОЙНА СТРУКТУРА.
- ПРОЦЕДУРИ, КОИТО СА ИЗЛИШНО КОМПЛИЦИРАНИ.
- НЕТОЧНИ И АРХАИЧНИ ДЕФИНИЦИИ.
- ЛИПСА НА ЕДИННИ СТАНДАРТИ КЪМ ЕДНАКВИ КАЗУСИ.

ГРАДОУСТРОСТВО ?

- АРХАИЧНА СИСТЕМА ОТ ПЛАНОВИ И ПРОГРАМНИ ДОКУМЕНТИ В ЗРР И ЗУТ
- СПОРЕН СТАТУТ НА ОРГАНИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРАВОМОЩИЯ В ОБЛАСТТА НА ГРАДОУСТРОЙСТВОТО
- ГРАДОУСТРОЙСТВО „НА ПАРЧЕ“
- ФИНАНСОВО И ИНФРАСТРУКТУРНО НЕОБЕЗПЕЧЕНИ ПЛАНОВЕ
- НАЛИЧИЕ НА БЕЗПОЛЕЗНИ АТАВИЗМИ В ПРАВИЛАТА И НОРМАТИВИТЕ ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

БАВНИ ПРОЦЕДУРИ

- ЗАБАВЯНИЯ В «ПРЕДСТРОИТЕЛНИЯ ПЕРИОД».
- ЛИПСА НА ПЛАТФОРМИ ЗА МЕЖДУВЕДОМСТВЕНО СЪГЛАСУВАНЕ.
- АДМИНИСТРАТИВНИ „ТАПИ“ ИЛИ «ПИНГ- ПОНГ».
- ЛИПСА НА ГАРАНЦИИ ЗА СПАЗВАНЕ НА СРОКОВЕ, КАКТО И НА ЕФЕКТИВНА СИСТЕМА ЗА КОНТРОЛ И САНКЦИИ.
- ЛИПСА НА МЪЛЧАЛИВО СЪГЛАСИЕ ПОНЕ ЗА НЯКОИ ПРОЦЕДУРИ ИЛИ ОТНОСНО ОПРЕДЕЛЕНИ КАТЕГОРИИ ОБЕКТИ.
- ИЗЛИШНО УСЛОЖНЯВАНЕ НА РЕДИЦА РЕЖИМИ – НАПРИМЕР ЧЛ.147, ЧЛ.151, ЧЛ.156 И ДР.

ЛИПСА НА ПРОСТРАНСТВЕНИ ДАННИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОЕКТИРАНЕТО И СТРОИТЕЛСТВОТО

- НЕТОЧНИ И НЕПЪЛНИ КАДАСТРАЛНИ КАРТИ. НЕЯСНИ ТРАСЕТА С НЕЯСНА СОБСТВЕНОСТ.
- НЕОБХОДИМОСТ ОТ МНОГОБРОЙНИ, ДЪЛГИ И СКЪПИ КОРЕКЦИИ.
- ЛИПСВАЩИ ПОДЗЕМНИ МРЕЖИ.
- ЛИПСА НА СПЕЦИАЛИЗИРАН КАДАСТЪР
- РИСК ЗА ПРОЕКТИРАНЕТО И СТРОИТЕЛСТВОТО – ЗАГУБА НА ФИНАНСИРАНЕ.
- НЕОЧАКВАНИ ПРОБЛЕМИ ПРИ СТРОИТЕЛСТВОТО.

ТЪРПИМОСТ И НЕЗАКОННО СТРОИТЕЛСТВО

- ЛИПСА НА ЯСНО ОТГРАНИЧАВАНЕ НА НЕЗАКОННО СТРОИТЕЛСТВО ОТ «ПОПРАВИМИ» НАРУШЕНИЯ В СТРОИТЕСТВОТО.
- НАРУШАВАНЕ НА ПРИНЦИПА НА СЪРАЗМЕРНОСТ «НАРУШЕНИЕ – НАКАЗАНИЕ»
- ТРОМАВИ ПРОЦЕДУРИ
- ТЪРПИМОСТТА СЕ Е ПРЕВЪРНАЛА В ПОРТАЛ ЗА ЗАОБИКАЛЯНЕ НА ЗАКОНА.

ЗУТ – ЛОША „МАЩЕХА“ ЗА ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА

- ЛИПСА НА СПЕЦИАЛНА ПРАВНА РЕГЛАМЕНТА ОТНОСНО СТРОИТЕЛСТВОТО НА ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЕКТИ, ОТЧИТАЩА СПЕЦИФИКАТА ИМ.
- ПРОБЛЕМИТЕ В КАДАСТЪРА СЕ ПРЕНАСЯТ ВЪРХУ УСТРОЙСТВЕНИТЕ ПЛАНОВЕ И ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ.
- ЛИПСА НА АДЕКВАТНИ ППР /ВКЛЮЧИТЕЛНО И ГЕОЛОЖКИ ПРОУЧВАНИЯ/.
- ЛИПСА НА ДИАЛОГ МЕЖДУ ОТГОВОРНИТЕ ИНСТИТУЦИИ, КАКТО И ЛИПСА НА ПЛАТФОРМИ ЗА МЕЖДУВЕДОМСТВЕНО СЪГЛАСУВАНЕ.
- ЛИПСА НА МОДЕРНА УРЕДБА ОТНОСНО ОТЧУЖДАВАНЕТО НА ТЕРЕНИ, НЕОБХОДИМИ ЗА НОВОТО СТРОИТЕЛСТВО
- ЛИПСА НА АДЕКВАТНА УРЕДБА, КАСАЕЩА Т. НАР. „АВАРИЙНИ РЕМОНТИ“.

СТРОИТЕЛЕН ПРОЦЕС

- АРХАИЧЕН СТАТУТ НА УЧАСТНИЦИТЕ В СТРОИТЕЛНИЯ ПРОЦЕС
- ПОЧТИ НИЩОЖНА ИНТЕГРАЦИЯ НА ПРАВИЛАТА НА FIDIC СЪС ЗУТ, ЗОП И ДРУГИ РЕЛЕВАНТНИ ЗАКОНИ.
- ЛИПСА НА СИСТЕМА ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА РИСКА ПРИ СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОРИ МЕЖДУ УЧАСТНИЦИТЕ В СТРОИТЕЛСТВОТО
- НЕЕФЕКТИВНИ ПРАВИЛА ЗА КОНТРОЛ НА ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА ДОГОВОРИТЕ И ЗА РАЗРЕШАВАНЕ НА СПОРОВЕ МЕЖДУ СТРАНИТЕ ПО ТЯХ
- ЛИПСА НА ГАРАНЦИИ И НА ЕФЕКТИВНИ САНКЦИИ ЗА ЗАБАВЕНИ ИЛИ НЕОСЪЩЕСТВЕНИ ПЛАЩАНИЯ ПО ВСИЧКИ ВИДОВЕ ДОГОВОРИ

ДИГИТАЛИЗАЦИЯ ?

- ПОЧТИ ПЪЛНА ЛИПСА НА ДИГИТАЛИЗАЦИЯ НА ПРОЦЕСИТЕ В ЗУТ
- ЛИПСА НА РЕГИСТЪРА ПО ЧЛ. 5А ЗУТ – МРРБ Е ОСНОВЕН ДЛЪЖНИК НА „ПОТРЕБИТЕЛИТЕ“ НА ЗУТ
- НЕЖЕЛАНИЕ НА АДМИНИСТРАЦИЯТА ДА ПРЕСТАНЕ ДА БЪДЕ АНАЛОГОВА
- РАЗЛИЧНИ ПЛАТФОРМИ ЗА ОКАЗВАНЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИ УСЛУГИ ПО ЕЛЕКТРОНЕН ПЪТ В ОБЩИНИТЕ И СЛАБА ТЕХНИЧЕСКА ОБЕЗПЕЧЕНОСТ
- НИСКА ИНТЕГРАЦИЯ НА BIM СРЕДАТА В ДЕЙСТВАЩАТА НОРМАТИВНА УРЕДБА И В ПРАКТИКАТА

ВЪЗМОЖНИ РЕШЕНИЯ НА ПРОБЛЕМИТЕ

- РЕШИТЕЛНО РАЗШИРЯВАНЕ НА НОРМАТИВНИЯ ОБХВАТ НА ЗУТ С ЦЕЛ ИЗБЯГВАНЕ НА КОЛИЗИИ С ДРУГИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ /НЕОБХОДИМО Е ДА СЕ АНАЛИЗИРА ВЪЗМОЖНОСТТА ЗА СЪЗДАВАНЕ НА НОВ ЗАКОН, КОЙТО ДА КОДИФИЦИРА В ПО- ПЪЛНА СТЕПЕН МАТЕРИЯТА/.
- ПО- ШИРОКО ВЪВЕЖДАНЕ НА ПРИНЦИПА НА МЪЛЧАЛИВО СЪГЛАСИЕ.
- ЕДИННА ПЛАТФОРМА ПО ЧЛ. 5А.
- ВЪВЕЖДАНЕ НА ПРАГМАТИЧНА BIM ИНТЕГРАЦИЯ.
- СПЕЦИАЛНА ГЛАВА ЗА ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА С ИМПЕРАТИВНО СЪЗДАВАНЕ НА МЕХАНИЗЪМ /ПЛАТФОРМА/ ЗА МЕЖДУВЕДОМСТВЕНО СЪГЛАСУВАНЕ ПО ПРИМЕРА НА ИТАЛИЯ