



Изх. № 109/16.07.2025 г.

ДО**Г-Н ИВАН ИВАНОВ
МИНИСТЪР НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ
И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**

Относно: Формиране на единна практика при прилагане на норми от Закона за устройство на територията, Закона за устройството и застрояването на Столичната община и Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИНИСТЪР,

Камарата на архитектите в България (КАБ) като професионална организация за защита правата и интересите на архитекти, ландшафтни архитекти и урбанисти, работещи в областта на устройственото планиране и инвестиционното проектиране, има за една от главните си цели да съдейства на своите членове да работят в конкурентна среда, но при равни други условия и при спазване на законите в страната, професионалната етика и в условията на лоялна конкуренция.

За постигане на горното, КАБ многократно участва, както в законодателния процес, така и на етап прилагане на закона, като целта е формирането на единна практика и ясни правила за работа за гарантиране спазването на един от основните принципи в административното производство, а именно: последователност и предвидимост.

В изпълнение на поставените си задачи КАБ периодично поставя пред Министерството и административните органи за обсъждане отделни или групи от норми, по които се формира различна практика с цел уеднаквяването ѝ и създаване на сигурност и предвидимост в устройственото планиране и инвестиционно проектиране. Такива въпроси към настоящия момент са свързани с правилното и законосъобразно прилагане на нормата за разстояние през улица по чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ и нормите на Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за ПНУОВТУЗ, допустимото застрояване в зона „Оо“ по ОУП на СО и изискуеми документи за разрешаване изработването на изменения в подробните устройствени планове по чл. 135 от ЗУТ, а именно:

1. Височината на коя сграда е определяща при прилагане нормата на чл. 32, ал. 1 от ЗУТ за разстояния през улица във връзка с нормата на чл. 32, ал. 3?
2. Счита ли се за една сграда обем, съставен от отделни корпуси/секции, свързани помежду си с конструктивни елементи - например обща плоча и покрити проходи?
3. Приложими ли са нормите за разстояния по Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за ПНУОВТУЗ между отделните корпуси/секции на една сграда?
4. Кои са характеристиките на сградите (височина, брой секции, брой входове и др.), за които са приложими положения 8, 9, 10 и 11 от Приложение № 2 на чл. 81 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за ПНУОВТУЗ?
5. Допустимо ли е застрояване с изцяло жилищни сгради в устройствена зона за обществено-обслужващи дейности „Оо“ по ОУП на Столична община?
6. Какви са необходимите документи на етап разрешаване изработването на изменение на подробен устройствен план съгласно чл. 135, ал. 1 и 2 от ЗУТ?

По поставените въпроси КАБ взе решение да се отправи запитване към Вас като орган, който на основание чл. 3, ал. 1 от ЗУТ „ръководи осъществяването на държавната политика по устройство на територията, координира дейността на централните и териториалните органи на изпълнителна власт, на органите на местното самоуправление и местната администрация, извършва методическо ръководство и упражнява контрол върху цялостната дейност по устройство на територията.“, на основание чл. 220, ал. 1 от ЗУТ „упражнява контрол по спазване на разпоредбите на този закон и на нормативните актове по прилагането му“, както и като орган, издател на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за ПНУОВТУЗ, който разполага с правомощието да извършва автентично тълкуване на истинския смисъл на приетите от него правни норми, като целта е да се внесе яснота по прилагането им.

С оглед на изложеното и с цел гарантиране на правната сигурност в процеса на инвестиционно проектиране и строителство, моля за Вашето тълкуване и указания във връзка с правилното и законосъобразно прилагане на горепосочените норми.

С уважение:

арх. Борислав Владимиров
Председател на УС на КАБ