РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Заместник-министър на регионалното развитие и благоустройството

КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
София 1504, ул. "Кракра" №15, ет. 3, тел.: 02/
Вх. № 117/07.08.2025

ДО
АРХ. БОРИСЛАВ ВЛАДИМИРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА КАМАРАТА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
office@kab.bg

КОПИЕ
ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ
Към Ваш № СТ-1687-04-092/04.08.25 г.

На Ваш изх. № 109/16.07.2025 г./ Към наш № 92-00-414/16.07.2025 г.

ОТНОСНО: Поставени въпроси по прилагане на разпоредби от Закона за устройство на територията (ЗУТ), Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) и Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (Наредба № 7 от 2003 г.).

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ВЛАДИМИРОВ,

В Министерство на регионалното развитие и благоустройството е постъпило Ваше писмо, в качеството Ви на председател на Управителния съвет на Камарата на архитектите в България, съдържащо въпроси по прилагане на разпоредби от ЗУТ, ЗУЗСО и Наредба № 7 от 2003 г., във връзка с правилното и законосъобразно прилагане на разпоредбите. По поставените въпроси е изразено становище от Дирекцията за национален строителен контрол, предвид възложените й функции да упражнява контрол по спазването на Закона за устройство на територията и на нормативните актове по прилагането му при проектирането и строителството, контрол по законосъобразността на издадените строителни книжа, както и контрол на действията

на участниците в инвестиционния процес за спазването на разпоредбите по устройство на територията за всички категории строежи на територията на Република България.

Във връзка с изложеното, изразяваме следното становище, по реда на поставените въпроси:

По въпрос 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?*

Съгласно разпоредбите на чл. 32 от ЗУТ:

„(1) Разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през улицата е по-голямо или равно на височината на жилищните сгради.

(2) Разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през дъното на урегулирания поземлен имот е най-малко един път и половина от височината на сградата, разположена откъм по-благоприятната посока за ослънчаване. При наклонен терен в зависимост от посоката на наклона спрямо по-благоприятната посока разстоянието се увеличава или се намалява с разликата между средните нива на прилежащия терен при двете сгради.

(3) При определяне на разстоянието между сградите по ал. 1 и 2 височината на сградата откъм по-благоприятната посока се намалява с височината на първия и следващите нежилищни етажи на засенчената сграда.“

Предвид горното, считаме че височината на сградата, разположена от по-благоприятната посока за ослънчаване (засенчващата сграда) е определяща при изчисляване на минимално необходимото разстояние между жилищни сгради през улица, по чл. 32, ал. 1, вр. ал. 3 от ЗУТ.

Степенуването на географските посоки спрямо по-благоприятната посока за ослънчаване е определено в § 5, т. 28 от допълнителните разпоредби (ДР) на ЗУТ и в чл. 77, ал. 1 от Наредба № 7 от 2003 г.

По въпрос 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?*

В ЗУТ липсва дефиниция за сграда. Терминът „сграда“ се използва за строежите на основното застрояване, които могат да бъдат от една секция, две- или повече секции със или без конструктивни фуги между тях. Строежите на основното застрояване могат да се застрояват свободно в имота (една сграда в УПИ – с една или няколко секции, както и две или повече сгради в УПИ при комплексно застрояване) или свързано по имотните граници (отделни сгради на калкан във всяко отделно УПИ).

Когато строежът е съставен от отделни корпуси/секции, с фуги между тях, същият може да се приеме за една сграда, когато отделните секции са свързани функционално и представляват едно общо цяло.

По смисъла на т. 1б от § 1 на ДР Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) „сграда“ или „постройка“ е самостоятелен строеж на основното или на допълващото застрояване по ЗУТ, трайно прикрепен към земята, с отделени от външната среда организирани вътрешни пространства и с функционално предназначение съгласно класификатора, определен с Наредбата по чл. 31 от ЗКИР.

По смисъла на т. 1 на § 1 от ДР на Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, „границата на сграда“ се определя от външните очертания на ограждащите стени на първия надземен или на полуподземния етаж, включително и проходите в тези очертания. В този смисъл проходът се нанася като част от сградата, което означава, че обеми, свързани с проходи, представляват една сграда, иначе не би могло да се прецени към коя сграда се отнасят те. Обратно, недопустимо е проходите да не се нанасят в кадастралната карта, защото по смисъла на т. 15, § 5 от ДР към ЗУТ те се включват в застроената площ на сградата и това би довело до разлики между застроената площ на сградата в инвестиционния проект, по който тя е изградена и застроената площ на сградата в кадастралната карта.

По въпрос 3. *Приложими ли са нормите за разстояния по Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7 от 2003г., между отделните корпуси/секции на една сграда?*

Съгласно чл. 80 от Наредба № 7 от 2003 г., в един урегулиран поземлен имот могат да се застрояват две или повече сгради на основното застрояване, като разстоянията между сградите се определят съгласно схематичните положения в Приложение № 2. Минималните разстояния между жилищни сгради при комплексно застрояване, определени в Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7 от 2003 г. целят да гарантират необходимото ослънчаване на жилищата в тези сгради. Нормите за разстояния по Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7 от 2003 г. са предназначени да регулират взаимното разполагане на отделни, самостоятелни сгради в рамките на един имот. Схематичните положения по Приложение № 2 от Наредба № 7 от 2003 г. не обхващат всички възможни разположения на сгради една спрямо друга. Всеки конкретен случай считаме, че следва да се разглежда самостоятелно при спазване на изискванията на ЗУТ и на Наредба № 7 от 2003 г.

По въпрос 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 към чл. 81 от Наредба № 7 от 2003 г.?*

От пояснителния текст на положение 14 от Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7 от 2003 г. се разбира, че изобразените с квадрат сгради са пунктови, а изобразените с правоъгълник – лежащи. Следователно, този принцип се прилага при тълкуване и на останалите положения от приложението.

В положения 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 и 15 от Приложение № 2 са определени правилата за определяне на разстояния между „лежащи сгради", в положения 8, 9, 10 и 11 – правилата за определяне на разстояния между „пунктови сгради", съответно в положения 12, 13 и 14 – правилата за определяне на разстояния между „пунктова" и „лежаща" сграда.

В ЗУТ и подзаконовите нормативни актове липсват дефиниции за пунктови и лежащи сгради. Във връзка с това считаме, че за нуждите на приложението „пунктовата сграда" е едносекционна (с един вход и общо ядро за вертикална комуникация – асансьори и изискуемият брой стълбища съобразно височината и приложимите противопожарни нормативи), свободно застрояване. В установената практика „лежащата сграда", дори когато е едносекционна, две от срещуположните ограждащи стени са с по-голяма дължина от другите две. При определяне на разстоянията за пунктовите сгради е от значение само тяхната височина и разположение спрямо по-благоприятната за ослънчаване посока, а за лежащите сгради и тяхната дължина – до 20 м (едносекционни) или повече от 20м (повече от една секция).

В приложението не е изяснено изискуемото разстояние, когато срещуположните върхове на пунктова и лежаща сграда не се засичат перпендикулярно, поради което в този случай е приложима нормата от положение 11.

Съгласно забележките към приложението при схематични положения от 1 до 11 разстоянието между сградите се определя въз основа на височината на сградата, разположена откъм установената по-благоприятна за ослънчаване посока. При схематични положения 12 и 13 разстоянието между сградите се определя въз основа на височината на лежащата сграда.

По въпрос № 5. *Допустимо ли е застрояване с изцяло жилищни сгради в устройствена зона за обществено-обслужващи дейности „Оо" по ОУП на Столична община?*

С изменението на Закона за устройството и застрояването на Столичната община (обн., ДВ, бр. 31 от 10.04.2018 г.) в Приложението към чл. 3, ал. 2 в т. 15, колона 6 е заличено изречение второ „не се допуска застрояване на сгради с изцяло жилищни функции“. След влизане в сила на това изменение в устройствена зона „Оо“ по ОУП на СО е допустимо изграждането на изцяло жилищни сгради, както и е допустима промяна на предназначението на имота за жилищно строителство при съобразяване с изискванията за жилищно строителство.

По въпрос 6. *Какви са необходимите документи на етап разрешаване изработването на изменение на подробен устройствен план, съгласно чл. 135, ал. 1 и 2 от ЗУТ?*

Заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ могат да правят искания за изменение на устройствените планове с писмено заявление до кмета на общината, а в случаите по чл. 124а, ал. 3 и 4 от ЗУТ - съответно до областния управител или до министъра на регионалното развитие и благоустройството. Когато искането е за изменение на подробен устройствен план, към заявлението се прилага скица с предложение за изменението му.

Компетентният орган по чл. 135, ал. 1 от ЗУТ в едномесечен срок от постъпване на заявлението със заповед разрешава или отказва да се изработи проект за изменение на плана. Заповедите се издават въз основа на становище на: 1. главния архитект на общината - когато заповедта се издава от кмета на общината; 2. кмета на общината - когато заповедта се издава от областния управител. Заповедите спират прилагането на действащите устройствени планове в частите, за които се отнасят.

Заповедите по чл. 135 от ЗУТ, издадени от кмета на общината, губят правно действие, когато в едногодишен срок от влизането им в сила не е внесен проект за изменение на плана.

Съгласно разпоредбите на чл. 135 от ЗУТ за разрешаване изработването на изменение на подробен устройствен план се изисква писмено заявление от заинтересовано лице по чл. 131 от ЗУТ до компетентния орган по чл. 135, ал. 1 от ЗУТ, с приложена скица с предложение за изменението му. Органът е длъжен да изясни фактите и обстоятелствата от значение за случая, да прецени наличието на условията и предпоставките за допускане на изменението и, в съответствие с установените обстоятелства, да разреши или да откаже изработването на проекта.

Съгласно разпоредбите на чл. 128а, ал. 2 от ЗУТ, когато изработването на проект на подробен устройствен план или на негово изменение е по инициатива на лица по чл.

124а, ал. 5, кметът на общината, съответно компетентният орган по чл. 124а, ал. 3, 4 и 6, в 7-дневен срок от постъпване на заявлението изпраща при необходимост проекта на задание, съответно на скицата по чл. 135, ал. 2, на експлоатационните дружества, които са длъжни в 14-дневен срок да предоставят необходимите данни и предписания за изработване на съответния проект.

Съгласно изискванията на чл. 80, ал. 3 от Закона за културното наследство (ЗКН) устройствените планове в обхвата на защитени територии за опазване на недвижимото културно наследство и специфичните правила и нормативи към тях, заданията за тяхното изготвяне и скиците с предложенията по чл. 135, ал. 2 от ЗУТ преди одобряването им се съгласуват по реда на чл. 84 от ЗКН.

Когато изменението на подробен устройствен план е за поземлени имоти, попадащи в границите на защитени територии и защитени зони по смисъла на Закона за защитените територии и Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), или предвижда строителство и дейности в обхвата на Приложение № 1 към чл. 92, т. 1 и Приложение №

2 към чл. 93, ал. 1, т. 1 и 2 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), или предвижда изграждане на предприятия и съоръжения по чл. 104 от ЗООС, следва преди разрешаване изработването на проекта за изменение да бъде изискано становище от компетентния орган по околна среда относно определяне на приложимите процедури по ЗООС и ЗБР.

Заповед по чл. 135 от ЗУТ не се издава в случаите, когато при изменение на влезли в сила подробни устройствени планове заинтересувани лица са само лицата, по чиято инициатива се иска изменението (чл. 135а, ал. 1 от ЗУТ). Тази разпоредба не се прилага в случаите по чл. 124а, ал. 3 и 4 и по чл. 133 от ЗУТ. Лицата по чл. 135а, ал. 1 от ЗУТ внасят със заявление до кмета на общината проект за изменение на подробния устройствен план, придружен от мотивирана обосновка на обхвата и основанието за изменението. Заявлението спира прилагането на действащия подробен устройствен план по отношение на поземлените имоти, включени в обхвата на изменението. Изменения на подробните устройствени планове по чл. 135а, ал. 3 от ЗУТ се съгласуват, обявяват, одобряват и влизат в сила при условията и по реда на раздел III от глава седма на ЗУТ. Отказът на компетентния орган да одобри проекта по чл. 135а, ал. 3 не е пречка за внасяне на мотивирано предложение по реда на чл. 135 от ЗУТ.

ВЕСЕЛИНА ТЕРЗИЙСКА
ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР

гр. София, ул. „Св. Св. Кирил и Методий“ № 17-19
тел. 9405 900, факс 987 25 17, e-mail: e-mrrb@mrrb.government.bg
www.mrrb.bg

Формат на електронен подпис: .p7s