



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

**Заместник-министър на регионалното развитие и
благоустройството**

ДО

АРХ. ХРИСТОСЛАВ ЦОНЕВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА

ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ

на Ваш № РД-01-8076/06.08.2025 г.

КОПИЕ

ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН

СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ

на № СТ-1833-04-304/18.08.2025 г.

Към наш вх. № 08-00-761/06.08.2025 г.

ОТНОСНО: Изграждане на жилища в устройствени зони от разновидност „Смесена обслужваща и производствено-складова зона“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЦОНЕВ,

В Министерството на регионалното развитие и благоустройството е постъпило Ваше запитване с поставени въпроси, относно възможността за изграждане на жилища в устройствени зони от разновидност „Смесена обслужваща и производствено-складова зона“.

По поставените от Вас въпроси е изразено становище от Дирекцията за национален строителен контрол (ДНСК) във връзка с анализиране на нормативната уредба и на установената административна практика и предвид възложените ѝ 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.

В тази връзка, приложено Ви изпращаме копие от писмо изх. № СТ-1833-04-304/18.08.2025 г. на ДНСК, съдържащо становище по поставените от Вас въпроси, което поддържа.

ПРИЛОЖЕНИЕ: Съгласно текста.

ВЕСЕЛИНА ТЕРЗИЙСКА
ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР

Формат на електронен подпис: .p7s



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Дирекция за национален строителен контрол

18.8.2025 г.

X СТ-1833-04-304/18.08.25

Signed by: DANIELA BENEVA

ДО

**МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО
РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**

На наш вх.№ СТ-1833-09-472/06.08.2025г.

Относно: Запитване от арх. Христослав Цонев – гл. архитект на общ. Търговище.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В Дирекция за национален строителен контрол е постъпило с вх.№ СТ-1833-09-472/06.08.2025г. запитване от арх. Христослав Цонев - главен архитект на община Търговище, адресирано до МРРБ с копие до ДНСК, относно изграждане на жилища в устройствена зона - „Смесена обслужваща и производствено-складова зона“.

Във връзка с горното, изразяваме следното становище:

Съгласно чл.11 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/, за осигуряване на целесъобразно устройство поземлените имоти могат да се групират в територии и устройствени зони, които се определят с общите и подробните устройствени планове и в съответствие с наредба № 7/22.12.2003г. за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Със заданието за проектиране на общ устройствен план на община или на част от нея може да се изиска определяне предназначението на териториите съгласно ал.6 (чл.4, ал.5 от Нар.№ 7/22.12.2003г.)

Предназначението на териториите и поземлените имоти може да бъде:

1. за жилищни функции;
2. за производствено-складови дейности;
3. за паркове и градини;
4. за спорт и забавления;
5. за обществено обслужване;
6. за културно наследство;
7. за рекреационни дейности - курортно-туристическо и вилно строителство;
8. за техническата инфраструктура;

9. за обработваеми и необработваеми земеделски земи;
10. за гори;
11. за водни обекти;
12. за природозащита;
13. за нарушени територии за възстановяване;
14. за комунално обслужване;
15. за специално предназначение;
16. за смесено предназначение;
17. **за друго предназначение, определено със самия план** (чл.4, ал.6 от Нар.№ 7/22.12.2003г.)

Видно от запитването, с Общия устройствен план на община Търговище е определена устройствена зона: „Смесена обслужваща и производствено-складова зона“, в която се допуска „изграждане на жилище на собственика и на охраната“, но не е предвидено изграждане на жилищни и сгради със смесено предназначение.

В този смисъл е недопустимо отреждането с ПУП на УПИ, респективно издаването на разрешение за строеж за смесена сграда по смисъла на §5, т.29а от Допълнителните разпоредби на ЗУТ, а именно: "Сграда със смесено предназначение" е нежилищна сграда, която се състои от самостоятелни обекти с различно предназначение, като при наличие на жилища, те заемат по-малко от 60 на сто от разгънатата ѝ застроена площ. При определяне предназначението на сградата ателиетата се считат за жилища.

В случая става въпрос за смесена сграда в смисъла на допустимите строежи в зоната – с жилище на собственика. От което следва, че в сградата е недопустима промяна на предназначението на офиси в жилища.

С уважение,

18.8.2025 г.

X

ИНЖ. ЛИЛЯНА ПЕТРОВА
Началник на ДНСК
Signed by: LILYANA PETROVA