



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

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

---

**ДО**

**ЦВЕТАНКА ПЕТРОВА**

**tpetrova@david.bg**

**КОПИЕ**

**ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН**

**СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ**

*Към Ваш № СЗ-1932-04-394/21.08.25 г.*

*Към наш № V8-1610/2025 г.*

**ОТНОСНО:** Поставени въпроси по прилагане на нормативната уредба по устройство на територията при застрояване в междублокови пространства.

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПЕТРОВА,**

В Министерството на регионалното развитие и благоустройството е постъпило Ваше запитване, съдържащо въпроси по прилагане на нормативната уредба по устройство на територията при застрояване в междублокови пространства.

Във връзка с анализиране на нормативната уредба и на установената административна практика е изискано становище от Дирекцията за национален строителен контрол (ДНСК), 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.

Във връзка с изложеното, приложено Ви изпращаме копие от писмо изх. № СЗ-1932-04-394/21.08.25 г. на ДНСК, съдържащо становище по поставените от Вас въпроси, което поддържа.

В допълнение, обръщаме внимание, че съгласно приложените към Вашето писмо документи, за поземлен имот с идентификатор 35167.504.8494 е отреден УПИ III-за полуподземни гаражи, спорт и детски площадки в кв. 134, по действащ подробен устройствен план, одобрен със Заповед № 644/2007 г. на кмета на община Казанлък. Предвид разпоредбата на чл. 20, ал. 2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), съгласно която основното застрояване съответства на конкретното предназначение на имотите, определено с подробния устройствен план, следва да се има предвид, че в конкретния случай полуподземните гаражи се явяват основно застрояване за имота и за тях следва да се спазват правилата и нормативите за разполагане на сградите на основното застрояване.

В заключение Ви уведомяваме, че министърът на регионалното развитие и благоустройството няма предвидени в ЗУТ правомощия за упражняване контрол върху общинските администрации по отношение одобряване на подробни устройствени планове.

На основание чл. 215, ал. 1 от ЗУТ, индивидуалните административни актове по ЗУТ, отказите за издаването им и административните актове, с които те са отменени или оставени в сила, могат да се обжалват пред съответния административен съд по местонахождението на недвижимия имот, а актовете и отказите на министъра на регионалното развитие и благоустройството, на министъра на отбраната и на министъра на вътрешните работи се обжалват пред Върховния административен съд.

**ПРИЛОЖЕНИЕ:** Съгласно текста.

**ВЕСЕЛИНА ТЕРЗИЙСКА**  
**ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР**

*Формат на електронен подпис: .p7s*



21.8.2025 г.

**X** СЗ-1932-04-394/21.08.25

Signed by: DANIELA BENEVA

ДО

**МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО  
РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**

**/На Ваш № V8-1610-1/15.08.2025г./**

**На наш вх. № СЗ-1932-09-878/15.08.2025г.**

**Относно:** Запитване от г-жа Цветанка Петрова от гр.Казанлък.

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,**

В Дирекция за национален строителен контрол /ДНСК/, под № V8-1610-1/15.08.2025г. на Министерство на регионалното развитие и благоустройството /МРРБ/, е получено и заведено с вх. № СЗ-1932-09-878/15.08.2025г. запитване от г-жа Цветанка Петрова, в което е отправено искане за даване на методически разяснения по прилагане на Наредба № 7/2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, при застрояване на междублокови пространства. Поставени са въпроси във връзка с инвестиционно намерение на община Казанлък за застрояване на 28бр. гаражи в ПИ с идентификатор 35167.504.8494, находящ се в междублоково пространство в ЦГЧ по плана на града.

Във връзка с горното, изразяваме следното принципно становище:

Конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробния устройствен план, съгласно чл.8, ал.1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/, като изискванията към устройството на териториите се определят с концепции и схеми за пространствено развитие и устройствени планове в съответствие с действащата нормативна уредба.

Във връзка с горното считаме, че при изработване на подробен устройствен план за застрояване на междублоково пространство в жилищна зона с многоетажно строителство следва да се спазва разпоредбата на чл.20, ал.1 от Наредба № 7/2003г., съгласно която за поземлени имоти, квартали и територии, урегулирани за комплексно (групово) жилищно застрояване, се спазват следните нормативи за прилежащите на жилищните сгради територии (нето жилищните територии):

1. плътност (процент) на застрояване (П застр.) - от 20 до 50 на сто;
2. интензивност на застрояване (К инт.) - от 0,6 до 2,5 за големите и много големите градове и до 2,0 за малките и средните градове;

3. озеленена площ (П озел.) - от 40 до 60 на сто, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Съгласно разпоредбата на чл.21 от Наредбата, в съществуващи жилищни комплекси чрез преструктуриране могат да се образуват и урегулират поземлени имоти за:

1. съществуващи жилищни блокове;
2. нови жилищни сгради;
3. обекти по чл. 17, ал. 1 и 2.

(2) При определяне на прилежащите терени към съществуващите жилищни блокове (нето жилищните терени) и урегулирането им като поземлени имоти към жилищните блокове се спазват нормативите по чл. 20 и се ползва начинът съгласно приложение № 1.

(3) Урегулираните имоти за ново жилищно строителство по ал. 1, т. 2 се застрояват съгласно нормативите по чл. 19, ал. 1.

(4) Обществените озеленени площи по чл. 17, ал. 1, т. 3 трябва да заемат най-малко 15 на сто от общата територия на жилищния комплекс.

Озеленяването е неделима част от благоустрояването на всеки поземлен имот /чл.94, ал.2 от Наредба №7/2003г./.

Следва да се отбележи, че органите на ДНСК нямат правно основание за намеса по административен ред, по отношение на процедурите по допускане, изработване на ПУП, както по индивидуалните административни актове за одобряване на подробните планове и техните изменения, тъй като в ЗУТ е предвиден съдебен контрол и същите се обжалват по реда на чл.215 от ЗУТ пред съответния административен съд по местонахождението на недвижимия имот.

С оглед гореизложеното, при осъществяване на своята дейност, в т.ч. по процедиране на изменение на ПУП, кметът на общината действа в условията на оперативна самостоятелност и съобразно обективните факти и законови положения. Независимо от това дали последният се съобразява със становището на специализиран контролиращ орган или не, пътят на защита е съдебно оспорване на издаден от него административен акт или отказ да издаде такъв, с който се създават права или задължения или се засягат законни интереси.

**С УВАЖЕНИЕ,**

21.8.2025 г.

**X**

---

ИНЖ. ЛИЛЯНА ПЕТРОВА  
НАЧАЛНИК НА ДНСК  
Signed by: LILYANA PETROVA