



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

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

---

**ДО**

**АРХ. КАЛИНА АЛЕКСАНДРОВА**

**galanga@abv.bg**

**КОПИЕ**

**ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН**

**СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ**

**Към Ваш № СТ-871-04-987/24.09.25 г.**

*Към наш № V8-1552/2025 г.*

**ОТНОСНО:** Въпроси по прилагане на нормативната уредба по устройство на територията при инвестиционно проектиране и строителство.

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО АЛЕКСАНДРОВА,**

В Министерството на регионалното развитие и благоустройството е постъпило Ваше запитване, съдържащо въпроси по прилагане на нормативната уредба по устройство на територията при инвестиционно проектиране и строителство.

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. № СТ-871-04-987/24.09.25 г. на ДНСК, съдържащо становище по поставените от Вас въпроси, което поддържа.

В допълнение Ви уведомяваме, че с наше писмо изх. № V8-1552-(3)/04.09.2025г. сме изпратили копие от Вашето запитване на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) за изразяване на становище по Въпрос 1, като сме обърнали внимание, че по аналогични случаи от страна на АГКК вече са изразявани становища с писма изх. № 05-08/18.02.2020 г. и изх. № 05-08 (6)/14.04.2020 г.

**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

24.9.2025 г.

**X** СТ-871-04-987/24.09.25

---

Signed by: GALINA DIMITROVA

**ДО**  
**МИНИСТЕРСТВО**  
**НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ**  
**И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**  
(към Ваш № V8-1552-(4)/04.09.2025 г.  
и наш изх. № СТ-871-04-626/02.09.2025 г.)

**На наш вх. № СТ-871-10-730/05.09.2025 г.**  
**Относно:** Запитване от арх. Калина Александрова от гр. София

## **УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,**

В Дирекция за национален строителен контрол (ДНСК), с вх. № СТ-871-10-730/05.09.2025г., е постъпило писмо от Министерство на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ), във връзка със запитване от арх. Калина Александрова от гр. София, относно прилагане на разпоредби по устройство на територията и строителството.

Във връзка със запитването изразяваме следното становище, в границите на компетентност на ДНСК по Закона за устройство на територията (ЗУТ), по реда на поставените въпроси:

**По въпрос 1:** Следва ли Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) да отказва да отрази площта на покрити веранди/тераси включени в застроената площ на сградите, обозначени в архитектурния проект и в разрешението за строеж?

Съгласно § 5, т. 15 от ДР ЗУТ в застроената площ (ЗП) на сградата (на първия надземен или полуподземния етаж) не се включва площта на тераса (веранда), с височина до 1,20 м от средното ниво на прилежащия терен. Когато височината е по-голяма от 1,20 м, в застроената площ на сградата се включва цялата площ на терасата (верандата).

В застроената площ на сградата не се включва площта на балконите и еркерите, разположени на надземните етажи, над приземния етаж. Ако същите са подпрени с колони, стъпващи на терена, площта, измерена по мислената линия на колоните следва да се включи в застроената площ на сградата.

Действията/бездействията на АГКК по отразяване на застроена и разгъната застроена площ (РЗП) на сградите в кадастралната карта и кадастралните регистри са изцяло извън компетентността на ДНСК по ЗУТ.

**По въпрос 2:** Когато в една сграда има проектирано въздушно пространство (атриум или емпоре) в част от вътрешния ѝ обем, преминаващо през няколко етажа до покрива, площта ограничаваща въздуха следва ли да се включи в застроената площ на всеки от етажите?

При определяне на застроените площи на етажите, които се включват в разгънатата застроена площ по § 5, т. 18 от ДР на ЗУТ при определяне на интензивността на застрояване по смисъла на § 5, т. 19 от ДР на ЗУТ, се използват правилата по § 2 от ДР на Наредба № 7 от 2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

По отношение на определяне на застроената площ на сгради с атриуми, е изразено становище с писма изх. № 70-00-1705-(1)/19.08.2015г. на МРРБ и изх. № 92-00-482-(1)/14.12.2016г. на МРРБ, както следва:

„Относно площта на атриум или друго покрито пространство във височина през два или повече етажа - площта на хоризонталната проекция на отвора в пода на всеки по-горен етаж се явява функционално неизползваема площ, но спазвайки правилата за определяне на застроена площ (площта, ограничена от външните очертания на ограждащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж, включително площта на проветрителните шахти и проходите в тези очертания), считаме, че площта на хоризонталната проекция на отвора следва да се включи в застроените площи на етажите при изчисляване на показателите за плътност и интензивност на застрояване в имота.“

**По въпрос 3:** *В случай, че строителството на сграда, която е под 100 кв.м и отговаря на изискванията на чл. 14 ал. 2 от Закона за Камарата на строителите, е започнало с технически ръководител и без строителен надзор, но в процеса на строителството възложителят промени инвестиционните си намерения и одобри преработка по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ, при което площта на сградата е променена и надхвърли 100 кв.м, следва ли да има промяна в лицата участници в строителството, т.е. необходимо ли е да се включи в процеса строител, регистриран в Камарата на строителите и строителен надзор?*

С оглед разпоредбите на чл. 154, ал. 4, вр. чл. 154, ал. 2, т. 4 от ЗУТ, считаме че преди одобряване на промяна по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ, възложителят следва да е сключил договор за строителство със строител, регистриран в Камарата на строителите (КС) за съответния вид и категория строеж и с лице упражняващо строителен надзор.

**По въпрос 4:** *Ако строежът е от 1-ва до 4-та категория по чл. 137 от ЗУТ и грубият строеж е изпълнен от строител регистриран в Камарата на строителите за съответната категория, възможно ли е инсталационните работи да се извършат от строител, който има удостоверение издадено от Камарата на строителите за довършителни работи, без да бъде подизпълнител на строителя на грубия строеж?*

Съгласно разпоредбата на чл. 160, ал. 2 от ЗУТ взаимоотношенията между участниците в строителството се уреждат с писмени договори.

В съответствие със сключените договори между възложителя и строителя, грубият строеж може да се изпълни от един строител, а довършителните работи от друг строител, който е регистриран в КС за съответния вид и категория строеж. В случай, че строител разполага с удостоверение за довършителни работи от КС, но не е регистриран за съответната категория, е възможно да извърши инсталационните работи по сключен договор със строителя като подизпълнител (чл. 163, ал. 4 от ЗУТ).

**С УВАЖЕНИЕ,**

24.9.2025 г.

X

---

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





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Заместник-министър на регионалното развитие и  
благоустройството

---

ДО

АРХ. КАЛИНА АЛЕКСАНДРОВА

[galanga@abv.bg](mailto:galanga@abv.bg)

КОПИЕ

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,  
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

*Към Ваш № 05-233(1)/26.11.2025 г.*

ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН  
СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ

*Към Ваш № СТ-871-04-987/24.09.2025 г.*

*Към наш V8-1552-(9)/27.11.2025 г.*

**ОТНОСНО:** Въпроси по прилагане на нормативната уредба по устройство на територията при инвестиционно проектиране и строителство.

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО АЛЕКСАНДРОВА,**

В Министерството на регионалното развитие и благоустройството е постъпило Ваше запитване, съдържащо въпроси по прилагане на нормативната уредба по устройство на територията при инвестиционно проектиране и строителство. С наше писмо изх. № V8-1552-(8)/29.09.2025 г. приложено сме Ви изпратили становище на Дирекцията за национален строителен контрол (ДНСК) с изх. № СТ-871-04-987/24.09.2025 г. по поставените въпроси и сме Ви уведомили, че сме изпратили копие от запитването на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) за изразяване на становище по Въпрос 1.

Във връзка с изложеното, приложено Ви изпращаме копие от писмо изх. № 05-233(1)/26.11.2025 г. на АГКК, съдържащо становище по Въпрос 1 от Вашето запитване.

**ПРИЛОЖЕНИЕ:** Съгласно текста.

**ВЕСЕЛИНА ТЕРЗИЙСКА**  
**ЗАМЕСТИК-МИНИСТЪР**

*Формат на електронен подпис: .p7s*



26.11.2025 г.

**X** № 05-233(1)/26.11.2025 г.

Signed by: Tanya Karagyozova

**ДО  
Г-ЖА ВЕСЕЛИНА ТЕРЗИЙСКА  
ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР НА  
РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ  
И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**

*На Ваш №V8-1552-(3)/04.09.2025 г.*

**Относно:** Отразяване на сграда в кадастралната карта

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ТЕРЗИЙСКА,**

По повод постъпил въпрос в Министерство на регионалното развитие и благоустройството от арх. Калина Александрова и препратен по компетентност до Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), регистриран с №05-233/04.09.2025 г., изразяваме следното становище:

За отразяване в кадастралната карта, границите на сградите се определят при спазване на определението в §1, т. 1 от допълнителните разпоредби на Наредба №РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (Наредба №РД-02-20-5 от 15.12.2016 г.), а именно: „Граница на сграда“ се определя от външните очертания на ограждащите стени на първия надземен или на полуподземния етаж, включително и проходите в тези очертания“. Цитираното определение пресъздава изречение първо на §5, т. 15 от допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията (ЗУТ) – дефиницията, с която се определя застроената площ на сграда. В Закона за кадастър и имотния регистър (ЗКИР) и подзаконовата нормативна уредба по неговото прилагане не са въведени дефиниции за „надземен етаж“ и „полуподземен етаж“, а се прилагат



легалните дефиниции за тях в ЗУТ, с цел осигуряване на единен подход при определяне на границите на сграда по реда на ЗКИР, в съответствие със застроената площ по реда на ЗУТ.

В отговор на конкретния въпрос и примерът, приложен към писмото на арх. Александрова, считаме, че при нанасяне в кадастралната карта, в границата на сграда следва да се включат веранди и тераси, които са разположени на кота  $\pm 0,00$ , покрити са от надземния етаж, който е подпрян с колона/и, и които са включени в застроената площ, определена с инвестиционния проект. За изобразяването на тази граница в образците към Наредба №РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. е въведен условен знак, с който в кадастралната карта се изобразява границата на сграда, на която наземният етаж не е ограден със стени (знак 26 от табло 4, Условни знаци за граници, утвърдени със Заповед №РД-13-197/26.11.2021 г. на изпълнителния директор на АГКК).

При всички случаи, границата на сграда се определя чрез геодезически измервания при спазване на разпоредбата §1, т. 1 от допълнителните разпоредби на Наредба №РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. Застроената площ на сградата се изчислява от геодезическите координати на подробните точки от границата на сградата. При констатиране на разлика между застроената площ по инвестиционен проект, съответно разрешение за строеж, и получената в резултат на геодезически измервания, в кадастралната карта се нанася границата на сградата, определена от геодезическите измервания.

26.11.2025 г.

**X**

---

ИНЖ. ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ  
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР  
Signed by: Georgi Georgiev