



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Заместник-министър на регионалното развитие и
благоустройството

ДО

Г-Н КАМЕН ЛАЗАРОВ

ЕЛ. АДРЕС: kamen.lazarov@abv.bg

КОПИЕ:

**ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН
СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ**

На Ваш № СТ-2609-05-839/31.10.25 г.

Към наш № V8-2132/23.10.2025 г.

ОТНОСНО: Запитване от арх. Камен Лазаров.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЛАЗАРОВ,

В Министерството на регионалното развитие и благоустройството е постъпило Ваше писмо с въпроси относно спазване на предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план (ПУП), одобрен преди влизане в сила на общия устройствен план (ОУП), когато предвижданията му са в несъответствие с ОУП и не е издадено предписание по чл. 103а, ал. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за служебно изменение на ПУП.

Във връзка с анализиране на нормативната уредба е изразено становище от Дирекцията за национален строителен контрол (ДНСК), предвид възложените ѝ функции да упражнява контрол по спазването на ЗУТ 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.

Предвид изложеното, приложено Ви изпращаме копие от писмо изх. № СТ-2609-05-839/31.10.25 г. на ДНСК, съдържащо становище по случая, което поддържаме.

ПРИЛОЖЕНИЕ: Писмо изх. № СТ-2609-05-839/31.10.25 г. на ДНСК.

**ВЕСЕЛИНА ТЕРЗИЙСКА
ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР**

Формат на електронен подпис: .p7s



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Дирекция за национален строителен контрол

31.10.2025 г.

X СТ-2609-05-839/31.10.25

Signed by: DANIELA BENEVA

ДО

**МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО
РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**

/на Ваш № V8-2132-(1)/24.10.2025г./

На наш вх.№ СТ-2609-12-953/27.10.2025г.

Относно: Запитване от арх. Камен Лазаров – гл. архитект на общ. Никопол.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В Дирекция за национален строителен контрол, под № V8-2132-(1)/24.10.2025г. на Министерство на регионалното развитие и благоустройството, е постъпило с вх.№ СТ-2609-12-953/27.10.2025г. запитване от арх. Камен Лазаров – гл. архитект на общ. Никопол, относно спазването на предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план /ПУП/ преди влизане в сила на общия устройствен план /ОУП/ когато за определен имот предвижданията на ПУП са в несъответствие с ОУП и не е издадено предписание по чл.103а, ал.3 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/ за служебно изменение на ПУП.

Във връзка с горното, изразяваме следното становище:

Съгласно чл.103а от ЗУТ,

ал.1 - В проекта за общ устройствен план се съобразяват предвижданията на заварените подробни устройствени планове, одобрени до датата на издаването на разрешенията по чл. 124. Промяна на предназначението, начина и характера на застрояване на поземлените имоти, за които е налице одобрен подробен устройствен план, се допуска само за изграждането на обекти - публична държавна собственост или публична общинска собственост, както и с цел защита на обществени интереси - опазване на околната среда и на човешкото здраве, опазване на земеделски, горски и защитени територии и защитени зони.

ал.3 - С влизането в сила на новия общ устройствен план се спира действието по прилагане на заварените подробни устройствени планове в частите, в които с общия устройствен план се предвижда промяна на предназначението и начина на устройство на поземлените имоти в случаите по ал.1. В 6-месечен срок от влизането в сила на общия устройствен план органите по чл.135, ал.1 от ЗУТ издават предписание за служебно изменение на заварения подробен устройствен план по реда на чл.134, ал.2 от ЗУТ във връзка с ал.1, т.1.

Всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на концепциите и схемите за пространствено развитие и устройствените планове от по-горна степен, ако има такива, и представлява по отношение на тях по-пълна, по-подробна и конкретна разработка (чл.103, ал.4 от ЗУТ).

Предвижданията на подробните планове са задължителни за инвестиционното проектиране. (чл.108, ал.1 от ЗУТ).

Поради изискването за съответствие между предвижданията в ОУП и ПУП относно поземлените имоти, независимо дали в ОУП са съобразени предвижданията на заварени ПУП, следва за имотите с променени предвиждания да се приложи разпоредбата на чл.103а, ал.3 от ЗУТ.

С влизането в сила на новия общ устройствен план е спряло действието по прилагане на заварените подробни устройствени планове в частите, в които с общия устройствен план се предвижда промяна на предназначението и начина на устройство на поземлените имоти.

За да се стигне до инвестиционно проектиране, е необходимо изменение на подробните устройствени планове за привеждането им в съответствие в частите, в които с общия устройствен план се предвижда промяна на предназначението и начина на устройство на поземлените имоти.

С уважение,

31.10.2025 г.

X

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