



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

---

ДО

„ВИТРОН ИНВЕСТ“ ООД  
jmihova\_jmlegalconsultltd@abv.bg

**КОПИЕ**

**ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН**  
**СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ**

*Към № ДНСК26-СТА-11-(1)/05.02.2026 г.*

*Към наш № 70-00-30-(2)/05.02.2026 г.*

**ОТНОСНО:** Запитване от „Витрон Инвест“ ООД.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА,**

В Министерството на регионалното развитие и благоустройството е постъпило Ваше запитване, с което са поставени въпроси относно прилагането разпоредбата на чл. 147, ал. 1, т. 14 от Закона за устройство на територията.

За 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. № ДНСК26-СТА-11-(1)/05.02.2026 г. на ДНСК, съдържащо становище по поставените от Вас въпроси, което поддържаеме.

**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

ДНСК

Рег. № Към ДНСК26-СТА-11-[1]/05.02.2026

ДО

**МИНИСТЕРСТВО**

**НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ**

**И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**

(към Ваш № 70-00-30-(1)/15.01.2026 г.)

На наш вх. № ДНСК26-СТА-11/15.01.2026 г.

Относно: Запитване от „Витрон Инвест“ ООД, гр. Варна

### УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В Дирекция за национален строителен контрол (ДНСК), с вх. № ДНСК26-СТА-11/15.01.2026г., чрез Министерство на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ), е постъпило запитване от „Витрон Инвест“ ООД, гр. Варна, относно прилагането на чл. 147, ал. 1, т. 14 от ЗУТ, във връзка със становище на общински администрации, че при липса на одобрен подробен устройствен план (ПУП) за имота, който се намира в границите на урбанизирана територия, и при положение, че фотоволтаичната инсталация не е разположена върху покрива и фасадите на съществуваща сграда, а е предвидено да се монтира изцяло в прилежащия към сградата поземлен имот, не е допустимо издаването на разрешение за строеж по чл. 147, ал. 1, т. 14 от ЗУТ без одобрен ПУП.

Съгласно разпоредбите на чл. 147, ал. 1, т. 14 от ЗУТ - Не се изисква одобряване на инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж за монтаж на инсталации за производство на електрическа енергия, включително съоръженията за присъединяването им към електроразпределителната мрежа, топлинна енергия и/или енергия за охлаждане от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 1 MW включително към съществуващите сгради и постройки, в т.ч. върху покривните и фасадните им конструкции и в прилежащите им поземлени имоти. За монтаж на инсталациите върху съществуващите сгради и постройки, в т.ч. върху покривните и фасадните им конструкции, разположени извън урбанизираните територии, не се изисква изработване и одобряване на подробен устройствен план.

Видно от горното, за монтаж на инсталациите върху съществуващите сгради и постройки, в т.ч. върху покривните и фасадните им конструкции в урбанизирани територии не се изисква изработване и одобряване или изменение на действащ подробен устройствен план.

Във връзка със запитването уведомяваме следното:

В неурегулирани малки населени места и в части от тях застрояване се допуска въз основа на скица-копие от кадастрална карта (кадастрален план) или ситуационна скица, съставена от проектанта, които трябва да съдържат и данни за наличните сгради и съоръжения в съседните имоти, както и необходимите коти. Строителството се разрешава по установения

ред при съобразяване с нормите на наредбата по чл. 13, ал. 1 от ЗУТ (Наредба № 7 от 22.12.2003г. на МРРБ). Разположението на строежите се определя с оглед на бъдещо урегулиране, като не се допуска застрояване в близост до чупки или ивици, владени към пътища, улици или съседни поземлени имоти, и като се оставя свободна площ за изграждане на нови или за разширяване на съществуващите улици. Строежите край водни площи (реки, канали, езера и други) се разполагат с оглед на вероятното им бъдещо коригиране. Застрояването се разрешава, когато за обектите са осигурени водоснабдяване и електрозахранване, както и транспортен достъп (чл. 58 и чл. 60 от ЗУТ).

В населени места и части от тях с действащ регулационен план, определени за ниско жилищно застрояване, инвестиционното проектиране може да започне въз основа на виза, в която се указват изискванията за застрояване съобразно действащите нормативи (Наредба № 7 от 22.12.2003г. на МРРБ), ако не се променя характерът на застрояване и само при свободно и свързано застрояване между два имота. За разрешаване на строителството не се изисква одобряване на план за застрояване (чл. 140, ал. 5 от ЗУТ). С виза от главния архитект на общината не се допуска застрояване, с което се превишават зададените с подробния устройствен план (или с Наредба № 7 от 22.12.2003 г. на МРРБ) устройствени показатели за съответния урегулиран поземлен имот, както и не може да се променя отреждането на имота.

При монтаж на инсталациите в застроени поземлени имоти, които не попадат между посочените в чл. 58 и чл. 140, ал. 5 от ЗУТ, както и в прилежащи на сградите поземлените имоти по чл. 147, ал. 1, т. 14 и т. 14а от ЗУТ, следва да се имат предвид разпоредбите на чл. 12, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ - застрояване по смисъла на ЗУТ е разполагането и изграждането на сгради, постройки, мрежи и съоръжения в поземлени имоти. Застрояване се допуска само ако е предвидено с влязъл в сила подробен устройствен план и след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон.

В незастроени поземлени имоти за монтаж на инсталации за производство на електрическа енергия, топлинна енергия и/или енергия за охлаждане от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 1 MW, облекченият ред за издаване на разрешение за строеж е неприложим. Разрешението за строеж се издава въз основа на одобрени инвестиционни проекти и в съответствие с предвижданията на действащ подробен устройствен план.

Издаването на разрешение за строеж по реда на чл. 147, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, както и отказите за издаването му, са от изключителната компетентност и в правомощията на главния архитект на общината, който следва да прецени приложимите правни норми за всеки конкретен случай.

Отказите за издаване на разрешение за строеж, подлежат на контрол за законосъобразност единствено по съдебен ред.

**С УВАЖЕНИЕ,**

LILYANA PETROVA  
05.02.2026

**ИНЖ. ЛИЛЯНА ПЕТРОВА  
НАЧАЛНИК НА ДНСК**