



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Заместник-министър на регионалното развитие и
благоустройството

ДО

ГРАЖДАНСКА ОРГАНИЗАЦИЯ

„ИНИЦИАТИВА ЗА РЕДУТА“

ПРЕДСТАВЛЯВАНА ОТ

Г-Н ИВАН КИРМИН

office@botreporter.bg

ГРАЖДАНСКА ОРГАНИЗАЦИЯ

„ОПЪЛЧЕНЦИ ЗА СОФИЯ“

ПРЕДСТАВЛЯВАНА ОТ

Г-ЖА КРИСТИНА МАНЕВА

opalchencizasofia@gmail.com

КОПИЕ

ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН

СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ

Към Ваш № ДНСК26-5-(1)/30.01.2026 г.

Към наш № 92-00-723/12.12.2025 г.

ОТНОСНО: Въпроси по прилагането на разпоредби от Закона за устройство на територията.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КИРМИН,

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО МАНЕВА,

В Министерството на регионалното развитие и благоустройството е постъпило Ваше запитване, с което са поставени въпроси относно прилагане разпоредби на Закона за устройство на територията и подзаконовите му нормативни актове.

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. № ДНСК26-5-(1)/30.01.2026 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

ДНСК

Рег. № Към ДНСК26-СТА-5-[1]/30.01.2026

ДО
Г-ЖА ВЕСЕЛИНА ТЕРЗИЙСКА -
ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР НА РЕГИОНАЛНОТО
РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
/на Ваш № 92-00-723-(1)/16.12.2026г./

На наш вх.№ СТ-3096-15-567/16.12.2026г.

Относно: Запитване от Граждански организации „Инициатива за Редуга“ и „Опълченци за София“.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ТЕРЗИЙСКА,

В Дирекция за национален строителен контрол /ДНСК/ е постъпило с вх.№ СТ-3096-15-567/16.12.2025г. Ваше писмо с разпореждане за изразяване на становище по приложено запитване от Граждански инициативи „Инициатива за Редуга“ и „Опълченци за София“, относно прилагане на разпоредби от Закона за устройство на територията /ЗУТ/ и подзаконовите му нормативни актове.

Във връзка с горното, изразяване следното становище по реда на поставените въпроси:

По въпрос № 1 „*Относно заинтересованите страни при проект за ПУП с предвидена сграда от благоприятната страна спрямо съсед през улица*“

Нормата на чл. 131, ал. 1 от ЗУТ урежда кръга от заинтересовани лица в производството по одобряване на подробните устройствени планове и на техните изменения, а именно това са собствениците, носителите на ограничени вещни права и концесионерите според данните от имотния регистър, а до неговото въвеждане - по данни от кадастралния регистър, когато недвижимите имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на плана.

Съгласно ал. 2, т. 3 на чл. 131 от ЗУТ, непосредствено засегнати от предвижданията на подробния устройствен план недвижими имоти са: „съседните имоти, включително имотите през улица, когато се допускат намалени разстояния“.

Правилата и нормативите за разполагане на сградите на основното застрояване и отклоненията от тях са уредени в Глава трета, Раздел IV и V от ЗУТ, като изискванията за разстояния са уредени като такива между сгради, предвидени с проекта за ПУП и сгради, предвидени по действащ ПУП.

За съседните имоти през улица е приложима нормата на чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ, като определяща е височината на сградата, разположена от по-благоприятната посока за ослънчаване.

Съгласно §5, т. 28 от ДР на ЗУТ, „Разположение на жилищна сграда откъм по-благоприятната посока за ослънчаване“ е разположението на сградата при определяне на

разстоянията до съседни сгради, което съответства на следната степенуваност на географските посоки: юг; югоизток и югозапад; изток; запад; североизток и северозапад; север. При разположение, междинно на тези посоки, се приема по-близката географска посока“.

С оглед на горното, за намалени разстояния към съседните имоти, включително имотите през улица по смисъла на закона, може да се говори само при разстояния между сгради, като в компетентността на административния орган е да прецени относимата правна норма към всеки конкретен случай.

По въпрос № 2 „Относно прилагането на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ при ъглови имоти.“

Законът за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) определя специфичните правила и нормативи за устройството и застрояването на територията на Столичната община и е специален по отношение на Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Съгласно § 9 от ПЗР на ЗУЗСО, „За неуредените с този закон въпроси, свързани с устройството и застрояването на територията на Столичната община, се прилагат разпоредбите на Закона за устройство на територията“.

Нормата на чл. 16в от ЗУЗСО урежда случаите, при които се допуска превишаване на максимално допустимите за съответната зона плътност и интензивност на застрояване в ъгловите урегулирани поземлени имоти със свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии, предвид което по отношение на тези показатели се прилага ЗУЗСО.

По отношение на показателя минимално задължителна озеленена площ няма уредба в чл. 16в от ЗУЗСО, поради което и на основание § 9 от ПЗР на ЗУЗСО следва да се прилага нормата на чл. 27, ал. 3, изр. 2 от ЗУТ.

Плътността и интензивността на застрояване не се ограничават и за имотите, попадащи в „Зона на новия делови център“ (Ц1), независимо от това дали УПИ са ъглови или не, като параметрите на застрояване се определят с ПУП и РУП, съгласно т. 9 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

По въпрос № 3 „Относно увеличаване на К инт. чрез отстраняване на очевидна фактическа грешка.“

За производството по отстраняване на очевидна фактическа грешка се прилагат общите правила на Административно-процесуалния кодекс (АПК) - чл. 62, ал. 2 от АПК.

Очевидна фактическа грешка е всяко несъответствие между формираната действителна воля на решаващия в дадено производство орган и нейното външно изразяване в писмения текст на административния акт - в случая върху графичната или в текстовата част на подробния устройствен план, дължащо се на писмени грешки, грешки в пресмятанията или други очевидни неточности.

Волята на органа се установява от всички придружаващи плана документи, представляващи част от административната преписка по одобряване на ПУП, като такива могат да бъдат: заявлението, заданието за изработване на ПУП, заповедта за разрешаване изработването на ПУП, обяснителната записка към проекта, решението на ОЕСУТ и др.

Поправянето на грешката не се явява изменение на първоначалната воля на административния орган предвид същността на допуснатия порок. Чрез нея само се премахва несъответствието между формираната воля и нейния външен израз.

В горния смисъл, очевидна фактическа грешка може да бъде допусната и при посочване в графичната или текстова част на плана на коефициента на интензивност и тази грешка може да бъде поправена по реда на чл. 62, ал. 2 от АПК.

Отстраняването на ОФГ по реда на чл. 62, ал. 2 от АПК следва да се разграничава от основанието на изменение на влязъл в сила ПУП по чл. 134, ал. 2, т. 4 от ЗУТ - „планът съдържа явна фактическа грешка, която има значение за неговите предвиждания“.

Предвид горното и с оглед на всички доказателства, съдържащи се в административната преписка, административният орган следва да извърши самостоятелна проверка и във всеки конкретен случай да прецени дали става въпрос за допусната очевидна неточност, която не кореспондира с действителната му воля или представлява изменение в същата.

По въпрос № 4 „*Относно предвиждане на подземен паркинг при отстраняване на очевидни фактически грешки.*“

Министерство на регионалното развитие и благоустройството /МРРБ/ е изразявало становището си по поставени въпроси относно възможността за разполагане на подземното застрояване по границата на урегулирания поземлен имот, като това може да стане с ПУП или виза по чл. 134, ал. 6 от ЗУТ.

Съгласно писмо с изх. № 70-00-1318/18.12.2017 г. на зам. - министъра на МРРБ, „В тези случаи съседните имоти, вкл. имотите през улица, не са непосредствено засегнати и не следва да се извършва съобщаване на техните собственици и носители на ограничени вещни права, тъй като не са налице хипотезите на чл. 131, ал. 2, т. 2-5 от ЗУТ. Когато само линиите на подземното застрояване съвпадат с вътрешните регулационни линии не се счита, че съседните имоти се включват в свързано застрояване, доколкото определящо за начина на застрояване (свободно или свързано) е разполагането на надземното застрояване“.

По въпрос № 5 „*Относно заинтересованите страни при отстраняване на очевидни фактически грешки.*“

При отстраняване на ОФГ по реда на чл. 62, ал. 2 от АПК страните в административния процес се определят от общата норма на чл. 15, ал. 1 от АПК, а именно могат да бъдат освен административният орган и прокурорът и „всеки гражданин или организация, чиито права, свободи или законни интереси са или биха били засегнати от административния акт или от съдебното решение или за които те биха породили права или задължения“.

На основание чл. 27, ал. 1 от АПК „С подаването на искането за започване или за участие в производството или с получаване на уведомлението по чл. 26 заявителът, привлечените и встъпилите заинтересовани граждани и организации стават страни в производството по издаване на индивидуалния административен акт, а съгласно ал. 2 „Административният орган проверява предпоставките за допустимостта на искането и за участието на заинтересованите граждани или организации в производството по издаването на индивидуалния административен акт“.

При отстраняване на ОФГ по реда на чл. 134, ал. 2, т. 4 от ЗУТ кръгът на заинтересованите лица при одобряване на ИПУП се определя от нормата на чл. 131 от ЗУТ.

По отношение на кръга заинтересовани лица при предвиждане на подземното паркиране, предвидено на вътрешна регулационна граница, отговор е даден при въпрос № 4.

След като собствениците на съседните имоти не са заинтересовани лица при предвиждането на тези подземни паркинги, то същите не са заинтересовани и при поправка на ОФГ, свързана с тяхното предвиждане.

Коефициентът на интензивност е част от устройствените параметри, предвидени за всяка устройствена зона, в която попадат имотите по ОУП на СО.

Неспазването на предвидения по ОУП на СО коефициент на интензивност води до основание за незаконосъобразност на подробния устройствен план, тъй като съгласно чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ „Предвижданията на общите устройствени планове, с които се определят общата структура и преобладаващото предназначение на териториите, видът и предназначението на техническата инфраструктура и опазването на околната среда и обектите на културно-историческото наследство, са задължителни при изготвянето на подробните устройствени планове“.

Съгласно чл. 18, ал. 1 от ЗУТ, максималната интензивност на застрояване е част от показателите на застрояване, които се определят с ПУП, но нейното определяне с плана, както и изменението ѝ, не е основание по чл. 131 от ЗУТ, което определя собствениците на съседни имоти като заинтересовани лица при одобряване на ПУП.

По въпрос № 6 „*Относно прилагането на чл. 59 от Наредба № РД-02-20-2 за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии.*“

На основание чл. 142, ал. 2 и 5 от ЗУТ в етапа на инвестиционното проектиране оценката за съответствие обхваща съответствието на инвестиционния проект с предвижданията на подробния устройствен план, съответно визата за проектиране. Тази проверка се извършва и от административния орган, компетентен да издаде разрешението за строеж, на основание чл. 145, ал. 2 от ЗУТ.

При действащ подробен устройствен план, с който е съобразен инвестиционният проект, административният орган не следва да откаже издаване на разрешение за строеж.

Настоящото становище е принципно и не представлява официално тълкуване на закона, а следва да се преценява от административните органи при издаване на индивидуални административни актове при отчитане на всички факти и обстоятелства относими към конкретната фактическа обстановка и при съобразяване на събраните в хода на производството доказателства.

С уважение,

LILYANA PETROVA
30.01.2026

ИНЖ. ЛИЛЯНА ПЕТРОВА

Началник на ДНСК