



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

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

---

**ДО**

**Г-Н ПЕТЪР ПАУНОВ**

**КМЕТ НА ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ**

**КОПИЕ**

**АРХ. ДЕЛЯНА ПАНАЙОТОВА**

**НАЧАЛНИК НА ДИРЕКЦИЯ ЗА**

**НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ**

Към Ваш СТ-1800-04-398/15.09.2022 г.

*На Ваш № 04-14-26/2022 г. / Към наш № 08-00-968-[1]/ 2022 г.*

**ОТНОСНО:** Запитване от г-н Петър Паунов – кмет на община Кюстендил, свързано с прилагане разпоредбите на Закона за устройство на територията (ЗУТ).

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПАУНОВ,**

В Министерството на регионалното развитие и благоустройството е постъпило Ваше запитване, с което са отправени въпроси, касаещи прилагане разпоредбите на ЗУТ.

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-1800-04-398/15.09.2022 г. на ДНСК, съдържащо становище по поставените от Вас въпроси, което поддържа.

**Приложение:** Съгласно текста.

**ПОЛЯ ЗАНЕВА-ДИМИТРОВА**  
**ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР**

*Формат на електронен подпис: .p7s*



Министерство на регионалното развитие и благоустройството  
ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ

Изх. № СТ-1820-04-398  
15. 09. 2022

ДО  
Г-ЖА ПОЛЯ ЗАНЕВА – ДИМИТРОВА  
ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР  
НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ  
И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО  
(към Ваш № 08-00-968-(1)/19.08.2022 г.)

*Относно: Запитване от г-н Петър Паунов – кмет на община Кюстендил, свързано с прилагане разпоредбите на Закона за устройство на територията (ЗУТ).*

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ЗАНЕВА - ДИМИТРОВА,**

В Дирекция за национален строителен контрол (ДНСК), с вх. № СТ-1820-11-098/19.08.2022г., чрез Министерство на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ), е постъпило запитване от г-н Петър Паунов – кмет на община Кюстендил, с поставени около 30 въпроса, групирани в 16 точки, във връзка с прилагане на разпоредби на чл. 147а, чл. 147, ал. 1, т. 14 и т. 14а, чл. 151, ал. 1 и чл. 168, ал. 2 от ЗУТ; строителство в земеделски земи по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, вр. чл. 3, ал. 10 от ППЗОЗЗ; кои производствени дейности са „безвредни“, по смисъла на чл. 17, ал. 2, т. 4 от Наредба № 7 от 22.12.2003г. и какви са „леките слънцезащитни устройства“ и „леките огради“ по смисъла на ЗУТ и Наредба № 7.

Поставените от г-н Паунов въпроси, касаят изясняване на използвани в нормативната уредба термини и понятия, за които липсват легални дефиниции в § 5 от ДР на ЗУТ, както и в действащите нормативни разпоредби, което води до затруднения в тяхното прилагане в практиката на общинската администрация при разрешаване на строителство в частни имоти.

Предвид горното, изразяваме следното становище, в границите на компетентност на ДНСК по ЗУТ, по реда на поставените 16 групи въпроси:

По т. 1: *Обектите описани в чл. 151, ал. 1 от ЗУТ строежи ли са по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ?*

Съгласно разпоредбата на чл. 151, ал. 1 от ЗУТ не се изисква разрешение за строеж за посочените от т. 1 до т. 18 дейности и обекти, следователно тези дейности и обекти не следва да се третират като строежи по смисъла на чл. 12, чл. 137, ал. 3 и чл. 148 от ЗУТ. Някой от обектите по т. 3, т. 4, т. 6, т. 10, т. 11, т. 13, т. 14, т. 15 и т. 16 са посочени като постройки на допълващото застрояване, огради, в глава трета, раздел VII от ЗУТ и за тях следва да се спазват посочените разстояния до вътрешните граници на имота.

По т. 2: *Аналогичните на описаните в чл. 151, ал. 1 от ЗУТ обекти, но с по-голяма височина/площ, строежи ли са и от коя категория?*

Обектите, които не попадат между посочените в чл. 151, ал. 1 от ЗУТ, представляват строежи от шеста категория по чл. 147, ал. 1 от ЗУТ, постройките от допълващото застрояване и оградите, които не попадат между посочените в чл. 147, ал. 1 от ЗУТ са строежи от пета категория.

По т. 3 и т. 4: *Скелетата за лозници, перголите и другите обекти без ограждащи стени, каквито могат да бъдат навесите (които липсват като понятие в нормативната уредба) строежи ли са и от коя категория? А когато надхвърлят максимално зададената височина в чл. 151, ал. 1 от ЗУТ? Обектите по т. 3 постройки на допълващото застрояване ли са? Следва ли площта им да се включва в изчисленията на показателите на УПИ?*

Скелета за лозници и други пълзящи растения, подпори и изкопи за дървета, храсти, домати и др. подобни не представляват строежи. Перголи, навеси и бараки, които не са трайно свързани с терена посредством бетонови фундаменти също не представляват строежи. В чл. 151, ал. 1 от ЗУТ няма зададена максимално допустима площ и височина на тези елементи. Площта им не е част от показателите по ПУП за УПИ.

По т. 5: *Когато в имот се изгражда конструкция, върху която да се монтира фотоволтаик за лични нужди, тази конструкция от какъв вид застрояване и от коя категория е? Площта ѝ влиза ли в застроената площ на имота? Ако конструкцията е с височина над 2,5 м? Озеленяването под такава конструкция може ли да се изчисли към процента озеленена площ?*

Фотоволтаичните системи за производство на електроенергия представляват електроцентрали, които се категоризират от първа до трета категория строеж, в зависимост от мощността им, с изключение на монтаж на фотоволтаичните инсталации по чл. 147, ал. 1, т. 14 и т. 14а от ЗУТ, които са строеж от шеста категория. Конструкцията, върху която се монтират фотоволтаичните елементи е неразделна част от инсталацията и е от нейната категория. За монтаж на инсталациите по чл. 147, ал. 1, т. 14 или т. 14а от ЗУТ не е необходимо да се изменя ПУП, съответно тяхната площ не следва да се включва в застроената площ на имота, като площта с естествена растителна покривка под такава

конструкция може да се включи към озеленената площ на УПИ. Поради съществуващата опасност от възникване на пожар в изсъхнали тревни и озеленени площи, следва за разполагане на естествена растителна покривка под носещата конструкция на соларните панели да е налице положително становище от органите на ПБЗН. Съгласно основите на устройство на територията по част първа от ЗУТ, в случаите, когато конструкцията е с височина по-голяма от 2,5 м, следва да се спазва минимално разстояние от 3,0 м до вътрешните граници на имота.

*По т. 6: Могат ли обектите по т. 3 (от въпросите на г-н Паунов) и по чл. 151, ал. 1, т. 3, 4, 5, 7 и 12 от ЗУТ, изградени в частни имоти, да бъдат причислени към елементите на градското обзавеждане?*

Елементите на градското обзавеждане са посочени в разпоредбата на чл. 56, ал. 10 от ЗУТ. Елементите, посочени по въпрос 3, както и дейностите и обектите по чл. 151, ал. 1 от ЗУТ, изпълнени в частни имоти, не попадат между тях.

*По т. 7: Какво се има предвид от законодателя под „остъкляване“? Допустимо ли е и при какви условия иззиждане на балкона/лоджията/терасата и монтаж на дограма, или само монтаж на дограма?*

Остъкляване на тераса не попада между посочените дейности по чл. 151, ал. 1 от ЗУТ, предвид което представлява пристройка/надстройка на съществуващата сграда и се разрешава по общия ред на ЗУТ. В действащата нормативна уредба липсва забрана, при остъкляване на балкон или лоджия да се изпълняват и зидарии. С разпоредбите на наредбата по чл. 13а от ЗУТ, общинският съвет може да въведе допълнителни изисквания за облика на градските пространства, включително за вида на остъклените балкони и лоджии.

*По т. 8: Какво се има предвид в т. 11 на чл. 151, ал. 1 от ЗУТ „в рамките на поземления имот“? По границите на имота или свободно в него?*

В рамките на поземления имот означава, че оградата следва да е разположена изцяло в имота на възложителя. По принцип оградата се разполага по границите на имота. При съсобственост на имота и делба на правото на ползване, огради могат да се разполагат и по границите на ползване на частите от имота.

*По т. 9: Спрямо обектите по чл. 151, ал. 1 от ЗУТ и/или в случаите с надхвърлящи ги височини/площи, както и за случаите по т. 5 (от въпросите на г-н Паунов), трябва ли да се спазват правилата на Раздел VII от ЗУТ и в какви случаи е допустимо тези правила да не се спазват?*

Основните разпоредби за устройството на територията по Част Първа, Глава Трета, Раздел VII от ЗУТ – допълващо застрояване, огради, следва да се спазват за всички посочени в чл. 41 - чл. 48 и чл. 147, ал. 1 от ЗУТ строежи. Основите за устройството на територията, по отношение на минималните разстояния до вътрешните граници на имота, следва да се спазват и за елементите по чл. 151, ал. 1 от ЗУТ.

По т. 10: *При съсобственост в УПИ и/или в строежите изградени в тях, какви са приложимите норми за изграждане на обекти по чл. 151, ал. 1 от ЗУТ, включително остъкляване? А при надхвърлящи височините/площите аналогични обекти? А при монтаж на климатици?*

При изграждане на обекти в съсобствен УПИ или сграда, независимо дали се изисква разрешение за строеж или обектът попада в чл. 151, ал. 1 от ЗУТ се прилагат разпоредбите на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС), както и разпоредбите на ЗУТ за строителство в съсобствени имоти. С разпоредбите на наредбата по чл. 13а от ЗУТ, общинският съвет може да определи допълнителни изисквания за остъкляване на балкони и монтаж на климатици, с оглед подобряване на облика на градските пространства.

По т. 11: *Съгласно чл. 3, ал. 10 от ППЗОЗЗ за земеделски земи не е приложима Наредба № 19 от 2012г. за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им. Какъв е реда за строителство в земи по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, за които няма решение по § 4, ал. 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ и са земеделски?*

Земеделските земи, предоставени на граждани по силата на актове на Президиума на Народното събрание, на Държавния съвет и на Министерския съвет, върху които не са създадени селищни образувания по § 4, ал. 2 от ПЗР на ЗСПЗЗ, които не са включени в границите на урбанизирани територии по § 4, ал. 3 от ПЗР на ЗСПЗЗ, или за тях кметовете на общини до 01.03.2001г. не са предложили на общинските съвети одобряване на околоръстни полигони по § 4, ал. 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, запазват статута си на земеделски територии по смисъла на чл. 7, ал. 1 от ЗУТ.

Съгласно разпоредбата на чл. 3, ал. 10 от ППЗОЗЗ за тези земи не се прилагат разпоредбите на Наредба № 19 от 2012г. за строителство в земеделски земи без промяна на предназначението им.

Строителство върху тези земи може да се разрешава по предвидения в ЗУТ ред с виза от главния архитект на общината след решение на общинския съвет за създаване от тях на селищно образувание, респективно одобряване на околоръстен полигон, или след промяна предназначението на земеделската земя за застрояване с ПУП – ПЗ.

По т. 12: *В разгънатата застроена площ се включват и застроените площи в подпокривното пространство на сградите. Какво се има предвид под „застроена площ в подпокривното пространство“ – външните очертания на оградящите стени? В кои случаи не се включва площта на подпокривното пространство в РЗП?*

Застроената площ в подпокривното пространство, съответно разгънатата застроена площ на сградата се определя съгласно легалната дефиниция за „застроена площ“ и „разгънатата застроена площ“ по § 5, т. 15 и т. 18 от ДР на ЗУТ – външните очертания на оградящите стени, включително цялата площ на балконите, лоджиите и терасите. Площта

на подпокривното пространство не следва да се включва в РЗП, когато същото е неизползваемо (напр. студен покрив) и не може да се квалифицира като тавански етаж, по смисъла на § 5, т. 51 от ДР на ЗУТ.

По т. 13: *Приложение на чл. 147а от ЗУТ спрямо строежите по чл. 147, ал. 1, т. 1 от ЗУТ – не е ясно по какъв ред се разрешава промяна предназначение, например от работилница в гараж, и как се допуска изменение по време на строителството, предвид, че не е приложим реда по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ?*

Промяна на предназначението на строежи, в т.ч. и на тези от допълващото застрояване по чл. 147, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, без извършване на строителни и монтажни работи се извършва по реда на чл. 147а от ЗУТ, който е достатъчно ясен и не се нуждае от допълнителни разяснения.

Изменение по време на строителството на строежи по чл. 147, ал. 1 от ЗУТ, следва да се допуска по реда на чл. 154, ал. 5 от ЗУТ, вр. чл. 153, ал. 1 от ЗУТ, или следва да се издаде ново разрешение за строеж по реда на чл. 147 от ЗУТ, в случаите когато чл. 154, ал. 5 от ЗУТ е неприложим.

По т. 14: *Кои дейности са безвредни производствени в контекста на чл. 17, ал. 2, т. 4 от Наредба № 7 от 22 декември 2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и приложима ли е тази норма за фотоволтаичните електроцентрали с мощност над 1 MW?*

В действащата нормативна уредба липсва легална дефиниция на термина „безвредни производствени дейности“.

Законодателят е преценил, че в УПИ, в т.ч. в жилищни територии могат да се монтират фотоволтаични инсталации с мощност до 5 MW (чл. 147, ал. 1, т. 14а от ЗУТ), следователно същите представляват безвредни производствени дейности, по смисъла на чл. 17, ал. 2, т. 4 от Наредба № 7 от 22.12.2003г.

По т. 15: *При нов строеж „Пристройка на жилищна сграда“ с разгъната застроена площ до 100 кв. м, включва ли се площта на пристрояваната сграда при определянето на строителния надзор по чл. 168, ал. 2 от ЗУТ, във връзка с чл. 14, ал. 2 от Закона за камарата на строителите (ЗКС)?*

В случаите, когато пристройката с РЗП до 100 кв. м е със самостоятелно функционално предназначение, без да засяга конструкцията на съществуващата жилищна сграда по чл. 137, ал. 1, т. 5, буква „а“ от ЗУТ, същата представлява самостоятелен строеж и попада в разпоредбите на чл. 14, ал. 2 от ЗКС. Когато изграждането на пристройката изисква намеса в конструкцията на съществуващата сграда под формата на основен ремонт, реконструкция или преустройство, със или без промяна на предназначението, е налице един общ строеж и при определяне на строителния надзор по чл. 168, ал. 2 от ЗУТ следва да се вземе предвид РЗП на съществуващата сграда заедно със РЗП на пристройката. Преценката

за всеки конкретен случай следва да е на органа, който одобрява инвестиционните проекти и издава разрешението за строеж - главният архитект на общината.

По т. 16: *Какви са „леките слънцезащитни устройства“ и „леките огради“ по смисъла на ЗУТ и Наредба № 7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони?*

Видно от разпоредбата на чл. 93, ал. 1 от Наредба № 7 от 22.12.2003г. леките слънцезащитни устройства се поставят на прозорците, балконите, лоджиите и терасите. Считаме, че леките слънцезащитни устройства поставяни на прозорците, балконите, лоджиите и терасите могат да бъдат външни щори, прозоречни капаци, тенти, сенници от плат или метал. Не са леки слънцезащитни устройства бетонови перголи, козирки и др. масивни елементи, представляващи част от конструкцията на фасадата на сградата.

По смисъла на чл. 151, ал. 1, т. 11 от ЗУТ „леки прозирни огради“ са оградите без плътна част. Например изпълнени от колове и мрежа, бодлива тел, дъски, плет или други подобни материали.

С уважение,

.....  
**арх. Деляна Панайотова**  
Началник на Дирекция за  
национален строителен контрол

