



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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

ДО

АРХ. ДИЛЯН ГЕОРГИЕВ

КОПИЕ

**ДИРЕКЦИЯТА ЗА НАЦИОНАЛЕН
СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ**

към Ваш № СТ-2762-00-379/25.01.2023 г.

Към наш № V8-1965/2022 г.

ОТНОСНО: Запитване свързано с прилагане разпоредби на Закона за устройство на територията /ЗУТ/ и Наредба № 7 от 22 Декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В Министерството на регионалното развитие и благоустройството е постъпило Ваше запитване свързано с прилагане разпоредби на Закона за устройство на територията /ЗУТ/ и Наредба № 7 от 22 Декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Във връзка с анализиране на нормативната уредба и на установената административна практика и предвид възложените функции на ДНСК 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, същата е изразила становище с писмо изх. № СТ-2762-00-379/25.01.2023 г.

Във връзка с изложеното, приложено Ви изпращаме копие от писмо изх. № СТ-2762-00-379/25.01.2023 г. на ДНСК, съдържащо становище по поставените от Вас въпроси, което поддържаеме.

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-2762-⁰⁰⁻³⁴⁹.....
.....25.01.2023.....

ДО
Г-ЖА ПОЛЯ ЗАНЕВА – ДИМИТРОВА
ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР
НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ
И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
(към Ваш № V8-1965-(2)/20.12.2022 г.)

Относно: Запитване от арх. Делян Георгиев във връзка с прилагане разпоредби на Закона за устройство на територията (ЗУТ) и Наредба № 7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (Наредба № 7 от 2003г.).

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ЗАНЕВА - ДИМИТРОВА,

В Дирекция за национален строителен контрол (ДНСК), с вх. № СТ-2762-16-360/20.12.2022г., чрез Министерство на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ), е постъпило запитване от арх. Делян Георгиев във връзка с прилагане разпоредби на Закона за устройство на територията (ЗУТ) и Наредба № 7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (Наредба № 7 от 2003г.).

Във връзка със запитването уведомяваме следното по реда на поставените въпроси:

По въпрос 1: Дебелината на топлоизолацията, изчислена в съответствие с действащите към момента на одобряване на инвестиционния проект и издаване на разрешението за строеж разпоредби, и довършителните слоеве са част от ограждащите стени и следва да се включват при изчисляването на застроената площ (ЗП) и разгънатата застроена площ (РЗП) на сградата по смисъла на § 5, т. 15 и т. 18 от ДР ЗУТ.

ЗП и РЗП на сградата или на отделни подобекти в нея, могат да се променят при одобряване на нов проект и издаване на ново разрешение за строеж за преустройство, реконструкция, пристрояване, надстрояване или основно обновяване на сградата.

Поставянето на нова топлоизолация със съответната дебелина по фасадите на сградите и свързаното с това издаване пред външната и вътрешните строителни линии не е изрично регламентирано с действащата нормативна уредба по устройство на територията – ЗУТ и Наредба № 7 от 2003г.

По въпрос 2: Представени са три схеми, отразяващи графично разпоредбите на чл. 24, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ и чл. 74, ал. 2 от Наредба № 7 от 2003г. за сгради с кк. до 10,00м. - ниско застрояване.

В случая следва да се има предвид разпоредбата на чл. 24, ал. 4 от ЗУТ - Разпоредбите на чл. 24, ал. 3 от ЗУТ не се прилагат във вилните зони, **в зоните за ниско застрояване** и в зона "А" и зона "Б" по Закона за устройството на Черноморското крайбрежие.

Характера на застрояване се определя не от хипотетична, а от реална кота корниз, т. е. реализирането на приложените схеми не е допустимо, съгласно действащите разпоредби по устройство на територията.

По въпрос 3: При промяна на бройката на предвидените с подробен устройствен план (ПУП) жилищни и нежилищни етажи на сградата, считаме че не е необходимо да се изменя действащия ПУП, като промяната на броя на жилищните и нежилищни етажи, следва да се регламентира с виза по чл. 140, ал. 3 от ЗУТ, вр. чл. 134, ал. 6 и/или ал. 8 от ЗУТ.

С уважение,



.....
арх. Деляна Панайотова

*Началник на Дирекция за
национален строителен контрол*