

## М О Т И В И

към проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (обн., ДВ, бр. 3 от 2004 г., изм. бр. 10, бр. 11, бр. 51, бр. 63 от 2005 г., бр. 41 от 2008 г., бр. 76 от 2012 г. и бр. 21 от 2013 г.)

### 1. Причини, които налагат приемането на нормативния акт

Проектът на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони е разработен в рамките на междуведомствена работна група, създадена със Заповед № РД-02-14-363/04.04.2022 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Наредба № 7 от 2003 г. е обнародвана през 2004 г. и не е изменяна и допълвана от 2013 г. Нейна основна задача съгласно чл. 13 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) е определяне на правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, както и нормативи за необходимата земя при застрояване с оглед поддържане на природното равновесие и допустимото натоварване на териториите. Освен това в чл. 11 от ЗУТ законодателят поставя изисквания с тази наредба да се осигури целесъобразно устройство на поземлените имоти чрез групирането им в територии и устройствени зони, които се определят с общ устройствен план и подробен устройствен план.

Причините, които налагат приемането на наредбата произтичат от необходимостта за постигане на съответствие на нейните разпоредби с разпоредбите на ЗУТ в резултат от неговите изменения и допълнения след 2013 г.

Наредбата се нуждае от актуализация и за да се осигури нейната съгласуваност с останалата действаща нормативна уредба от закони и подзаконови нормативни актове, приети или изменени след 2013 г.

В проекта на нормативен акт са залегнали и предложения за изменения и допълнения на действащи разпоредби, породили проблеми при прилагане, поради непрецизност или непълнота, или пораждащи излишна административна и финансова тежест.

Новите урбанистични и архитектурни решения, съвременните строителни технологии също представляват фактор, който налага да се направят изменения и допълнения на Наредбата.

В чл. 1 от наредбата е създадена нова алинея втора, с цел обвързване на действащата наредба с всички останали нормативни актове, в които са определени изисквания за проектиране и изграждане на сгради, сградни инсталации и съоръжения.

Предложени са изменения в чл. 2, ал. 1, чл. 4, ал. 1 и ал. 2, чл. 27, ал. 2 и чл. 50, ал. 1 във връзка с отмяната на устройствените схеми като инструмент за устройственото планиране с изменението на чл. 99 от ЗУТ през 2012 г.

Разпоредбата на чл. 3 от наредбата е изменена за да се постигне синхронизация с чл. 13 от ЗУТ.

Предложените изменения в чл. 4 от проекта са за осигуряване на съответствие със ЗУТ относно предназначението на поземлените имоти при определянето му с общ устройствен план на община, с общ устройствен план на град или на селищно образувание с национално значение, съответно с подробен устройствен план,.

С предложените изменения и допълнения на чл. 5 от наредбата е изяснено съдържанието на понятието устройствен режим и са диференцирани съответните режими в зависимост от вида на устройствения план.

С предложеното изменение на чл. 6 от наредбата се прецизират изискванията за територии, за които се определя общ (преобладаващ) режим на устройство на обединените в тях поземлени имоти, с общ устройствен план на град или селищно образувание с национално значение да могат да се определят типове устройствени зони и техните разновидности съгласно наредбата, които конкретизират този режим.

Предложено е в чл. 10, ал. 2 да се заличат думите „когато не са тавански складови помещения“, за да се постигне съответствие с легалното определение за „разгъната застроена площ“ по § 5, т. 18 от допълнителните разпоредби на ЗУТ.

Член 17 е изменен, с оглед привеждане на предназначението на сградите в съответствие с други нормативни актове.

В чл. 18 думите „раздел седми“ се заменят с „глава трета, раздел VII“ за синхронизация и по-точна препратка към ЗУТ.

Промените в чл. 24, ал. 1 и 2, и чл. 25, ал. 2, чл. 26, ал. 1 и 2, чл. 27, чл. 28, ал. 1, чл. 29 и чл. 36, ал. 2 са, за да се актуализират понятията с оглед привеждане на видовете предназначение на сградите в съответствие с други нормативни актове.

Прецизирана е разпоредбата на чл. 32 от наредбата за осигуряване на съответствие с чл. 62, ал. 7 от ЗУТ.

Предложено е изменение на Глава 9 от наредбата с чл. 34 и чл. 35, за да се уеднаквят понятията със Закона за културното наследство.

Измененията в чл. 44 от наредбата са за привеждане в съответствие със Закона за социалните услуги и нормативните актове по прилагането му.

Предложени са изменения в чл. 45 за синхронизация със ЗУТ и Закона за културното наследство. Отстранява се и празнота в действащата нормативна уредба, която създава затруднения и допуска различна практика при отреждане на териториите, в които трябва да се осъществяват миннодобивни и съпътстващи добива дейности.

Промените в чл. 50, ал. 5, чл. 51 и чл. 52 са във връзка с постигане на съответствие с настъпили промени в действащи нормативни актове.

Измененията в чл. 59 са обусловени от разпоредбата на чл. 87, ал. 1 от ЗУТ, която изисква разработване на технически изисквания към водопълтните изгребни ями и съоръженията за пречистване на образуванията в имотите отпадъчни води за целите на допълване в наредбата на министъра на регионалното развитие и благоустройството за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни водопроводни и канализационни инсталации (Наредба № 4 от 2005 г.).

В чл. 69, ал. 2, т. 3 отпада думата „етажността“, тъй като съгласно ЗУТ характерът на застрояване се определя от височината на сградата, измерена в абсолютни мерки, а не от етажността.

В чл. 71 е предложено създаването на нова ал. 4 с цел преодоляване на противоречива административна практика, и за да се отграничи подземното застрояване, когато е разположено до границите на имота, от "свързаното" основно застрояване (чиито калканни стени трябва да се покриват напълно, има ограничения за дълбочина, може да се разполага само на странична регулация, и т. н.) и допълващо (което, с някои изключения, не може да се разполага на уличнорегулационната линия, трябва да покрива съществуващо или бъдещо застрояване на границите, и т. н.).

Предлага се допълване на чл. 72, ал. 2 с текст, според който конкретното предназначение на нежилищните обекти се определя с инвестиционния проект – тъй като в много от администрациите посочените в текста аббревиатури "М", "Г" или "М/Г" се разбират буквално и не се допуска устройството на гаражи вместо магазини (или обратното), нито обекти с друго предназначение (освен магазини/гаражи) – напр. фитнес зали, кабинети, офиси, ателиета и др. обекти или помещения с нежилищно

предназначение. На етапа на устройственото планиране определяне на конкретното предназначение на нежилищни обекти в приземните етажи е нецелесъобразно, като то следва да се извърши на етапа на инвестиционното проектиране, в съответствие с инвестиционните намерения и функционалните потребности на възложителя, и отчитайки пазарните особености на местоположението, ориентацията и спецификата на обекта, както и други фактори, преценката на които следва да бъде оставена на възложителя.

В чл. 72 се предлага и изменение в текста на ал. 3, като отпада изискването за светла височина най-малко 1,50 м в най-ниската част на помещенията, като функционалността на помещенията ще се доказва с изискването 50% от площта на всяко помещение в подпокривното пространство да има светла височина най-малко 2,3 м. С предложеното допълнение в ал. 4 се уточнява, че изискването за светла височина на първия надземен етаж в нови жилищни сгради, когато той е предназначен за магазини и заведения за хранене, се отнася и за сградите със смесено предназначение.

Прецизирана е разпоредбата на чл. 75, ал. 2, т. 1 в съответствие с чл. 25 от ЗУТ относно задължителните линии, по които е задължително да се разположи застрояването.

Изменението в чл. 76, ал. 1 от наредбата е с оглед съответствие с чл. 31, ал. 5 от ЗУТ.

С промените в чл. 78 отпада изискването за едностайните жилища да се осигурява изложение към юг, югоизток, югозапад, изток или запад. Изменението цели да се прекрати практиката обектите в жилищни сгради, за които не може да се осигури благоприятна посока за ослънчаване да се определят най-често с предназначение за „ателиета“, което създава проблеми за собствениците, свързани с адресна регистрация и произтичащите от нея права за достъп до социални услуги, както и с невъзможност за присъединяване към мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура при равни условия със собствениците на жилища в сградата.

В чл. 79 е добавен текст, който запълва определена празнина в нормативната уредба - изяснява (в съответствие с приложимите норми) как се определят разстоянията до границите на урегулирания имот в случаите, когато за него е предвиден режим на комплексно застрояване.

Предложено е в чл. 82, ал. 10 думите „в етажността“ да се заменят с „във височината“. Пространствено в момента е възможно да се направи преход във височината (без да се променя етажността) на по-малко от 3м от регулационната линия, с което могат да се нарушат други нормативни изисквания.

В чл. 85, т. 3 след думите „основното застрояване“ се добавя „се предвижда с инвестиционния проект, като“. Направена е добавка, според която подземни гаражи извън очертаванията на основното застрояване се предвиждат с инвестиционния проект. Съществува неяснота по този въпрос в нормативната уредба – от една страна, подземното застрояване се определя с ПУП (чл. 75, ал. 2 от Наредбата). От друга страна такова застрояване невинаги се налага, и предвиждането му в ПУП, с последващо неизпълнение на същото, би представлявало нарушение на предвижданията на плана, с произтичащите от това последици. От трета страна – подземното застрояване извън очертаванията на основното не може еднозначно да се квалифицира като допълващо застрояване (няма да отговаря на редица условия), нито като свързано или свободно застрояване (поради същите причини). Предвид изложеното и текста на чл. 131, ал. 2 от ЗУТ, собствениците на имоти, съседни на имот, в който се предвижда подземното застрояване, не са заинтересовани лица, поради което няма пречка такова застрояване да се предвиди с инвестиционния проект, без да се провеждат процедури, идентични с тези при одобряване на устройвени планове и техните изменения.

С изменението в чл. 86 се дефинира, че издатините (еркери, балкони, козирки, капандури, стрехи, корнизи и други архитектурни елементи) са части от сградите, които излизат пред линиите на застрояване и над равнината по чл. 74, ал. 2, а не пред "фасадна плоскост" и "покривна плоскост", както е в сегашната редакция, с което ще се даде по-голяма яснота при определяне на допустимия размер на издатините и по-голяма свобода на проектантите. В ал. 2 се регламентира, че елементите на системи за отопление, охлаждане и вентилация, когато се монтират по фасадите не следва да се считат за издатини.

В чл. 87, ал. 1, т. 2 размерът е коригиран на 0,3 м (вземайки предвид минималните размери на конструктивните елементи при проектиране по Еврокод, а също и уеднаквяване с аналогичния размер по чл. 88, ал. 1, т. 3 от наредбата. В ал. 2 е премахнато общото ограничение за издатините „до 1,5 м“, като се отчита, че ограниченията за размерите на конзолни елементи произтичат от естеството на конструкцията, и налаганите за тях ограничения от градоустройствен (нормативен) характер са само по отношение на установените линии на застрояване. Предложена е отмяна на ал. 3 и 4, относно изискването еркерите да не могат да заемат еднометровите ивици в краищата на фасадата, разположена на външната линия на застрояване. Тази промяна е свързана с предложението за нов чл. 88а, с който се регламентира, че еркерите и балконите не могат

да заемат еднометровите ивици само в контактната зона към калканната стена при свързано застрояване.

В чл. 88, ал. 1, т. 2 се предлага оптимизиране на изискванията за разполагане пред вътрешните линии на застрояване на входни стъпала със съответната площадка. В ал. 2 и ал. 3 е заличено изискването размерите на издатините да се съобразяват с разстоянията между сградите в съседни имоти, тъй като тези разстояния са функция от прилагане на нормите по чл. 31 – чл. 35 от ЗУТ, като изключения от тези правила се допускат само по специалния ред на чл. 36 от ЗУТ. В ал. 3 отпадат също думите "балкони и еркери до 1,5 м", като с предложената нова редакция ясно се регламентира, че издатините, които могат да излизат пред вътрешните линии на застрояване, определени по чл. 31 ЗУТ на разстояния не по-големи от установените в ал. 2. В ал. 4 е направена корекция, целяща да внесе яснота по отношение на това в кои случаи се прилага нормата – тъй като, при проведена процедура по чл. 36 от ЗУТ на практика разстоянията не са по-малки от изискуемите, а са в съответствие с изискванията (макар и редуцирани). Предложена е отмяна на ал. 5 и ал. 6, относно изискването еркерите и балконите да не могат да заемат еднометровите ивици в краищата на съответните фасади към вътрешните регулационни линии. Тази промяна е свързана с предложението за нов чл. 88а, с който се регламентира, че еркерите и балконите не могат да заемат еднометровите ивици само в контактната зона към калканната стена при свързано застрояване.

Създаден е чл. 88а, който регламентира, че еркерите и балконите не могат да заемат еднометровите ивици само в контактната зона към калканната стена при свързано застрояване. Предложението е свързано с отмяната на ал. 3 в чл. 87 и на ал. 5 в чл. 88. Промяната цели да се облекчат нормативните изисквания и да се даде по-голяма свобода на проектантите относно обемно-пространственото и функционалното решение на сградата.

С предложеното изменение на чл. 89 се прецизират изискванията за безопасност за балконите, лоджиите, терасите и външните стълби. Изискванията се синхронизират с чл. 17, т. 1 от Наредба № РД-02-20-3 от 2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата и чл. 18, ал. 3 от Наредба № РД-02-20-2 от 2021 г. за определяне на изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на достъпната среда в урбанизираната територия и на сградите и съоръженията.

Изменението в чл. 92, ал. 1 е свързано с преодоляване на противоречива практика при определянето на височината на издатини, като капандури, корнизи, перголи и други

архитектурни елементи. С разпоредбата се регламентира, че посочените издатини са допустими, ако се вмести в зад равнината, разположена успоредно на разстояние 70 см от равнината, проведена съгласно изискването на чл. 74, ал. 2.

Предложеното изменение в чл. 93, ал. 1 е с цел привеждане на изискванията за монтаж на слънчеви колектори по покриви и фасади на сгради в съответствие чл. 147, ал. 1, т. 14 от ЗУТ.

В чл. 97 се създава нова ал. 3, съгласно която при определяне на предназначението на сградите ателиетата се считат за жилища. Предложението е в съответствие с легалното определение за жилищна сграда по § 5, т. 29 от допълнителните разпоредби на ЗУТ.

Предложените промени в чл. 99 целят синхронизиране с изискванията на Наредба № Из-1971 от 29 октомври 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар. Също така в ал. 2 е добавена възможност за изграждане на външни обезопасени стълбища към многофамилни жилищни сгради при необходимост като допълнително стълбище, тъй като сегашната разпоредба не допуска това. Предлага се създаването на нова алинея 5, с която се регламентира, че когато вътрешните стълбища са евакуационни стълбища и обслужват повече от три надземни етажа, се проектират при условията на чл. 50 от Наредба № Из-1971 от 29 октомври 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар.

Предложена е отмяна на чл. 101, ал. 2 и 3, тъй като въведените изисквания са неотнормирани към основните изисквания към строежите по чл. 169 от ЗУТ.

Предложена е отмяна на чл. 103 и 104, поради архаичния характер на разпоредбите.

С изменението на чл. 107 се цели актуализация на приложимите разпоредби с изискванията на приложение № 4 от Наредба № РД-02-20-2 от 2021 г. за определяне на изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на достъпната среда в урбанизираната територия и на сградите и съоръженията и изискванията на Наредба № 2 от 2009 г. за избор и проектиране на асансьорни уредби в жилищни и общественообслужващи сгради.

С промените в чл. 112 се прецизират изискванията за задължително предвиждане на комин по отношение на помещенията с комбинирано предназначение – дневни с кухненски боксове, тъй като прилагането на сегашния текст е нееднозначно, и някои администрации изискват формалното му спазване чрез поставяне на два комина в едно и също помещение, най-често един до друг.

Изменението в чл. 114, ал. 2 е свързано с изменението в чл. 78 относно отпадане на изискването за едностайните жилища да се осигурява изложение към юг, югоизток, югозапад, изток или запад. С измененията се цели да се прекрати практиката обектите в жилищни сгради, за които не може да се осигури благоприятна посока за ослънчаване да се определят най-често за „ателиета“, което създава проблеми за собствениците, свързани с адресна регистрация и произтичащите от нея права за достъп до социални услуги, както и с невъзможност за присъединяване към мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура при равни условия със собствениците на жилища в сградата.

С изменението на чл. 116 се цели разполагането на помещенията да се съобразява с оглед защита от въздушен и ударен шум, чиито източник е в сградата, съобразно изискванията на чл. 21 от Наредба № 4 от 2006 г. за ограничаване на вредния шум чрез шумоизолиране на сградите при тяхното проектиране и за правилата и нормите при изпълнението на строежите по отношение на шума, излъчван по време на строителството.

С наредбата се отменя Раздел IV - Строителни елементи, конструкции и инсталации на жилищните сгради. В раздела не са изброени изчерпателно всички изисквания по отношение на проектирането и изпълнението на строителните елементи, конструкции и инсталации, като освен това тези изисквания би трябвало да се отнасят не само за жилищните сгради. Следва да се има предвид, че изискванията за проектирането, изпълнението, контрола и въвеждането в експлоатация на строежите, за дълготрайността на строителните конструкции, устойчивостта на земната основа, изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания, и изискванията за безопасност на строежите при отчитане влиянието на географските, климатичните и сеизмичните въздействия в съответствие с изискванията по ал. 1 и ал. 3, т. 1, 2 и 3 са определени с други наредби, издадени от Министерът на регионалното развитие и благоустройството самостоятелно или съвместно с компетентните министри на основание чл. 169, ал. 4 и § 18 от заключителните разпоредби на ЗУТ.

С преходните и заключителни разпоредби към тази наредба е регламентирано, че започналите производства по съгласуване и одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж се довършват по досегашния ред. За започнато производство по съгласуване и одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж се счита датата на подаване на писмено заявление за съгласуване



и одобряване на инвестиционния проект от компетентния орган, както и наличието на съгласуван от компетентния орган идеен инвестиционен проект.

С цел осигуряване на реални възможности за участниците в строителството, административните органи по ЗУТ и всички физически и юридически лица да се запознаят с новите нормативни промени, е регламентирано, че наредбата влиза в сила в тримесечен срок от обнародването ѝ в „Държавен вестник“.

## **2. Цели, които се поставят с приемането на нормативния акт.**

Основните цели на проекта на наредбата са постигане на съответствие на нейните разпоредби с разпоредбите на ЗУТ и другите нормативни актове, свързани с инвестиционния процес, в резултат на настъпили в тях промени, преодоляване на констатирани в практиката проблеми при прилагане на отделни разпоредби, поради непрецизност или непълнота, или пораждащи излишна административна и финансова тежест, съобразяване на някои нормативни изисквания за проектиране и изпълнение с новите урбанистични, архитектурни и инженерно-технически решения, съвременните строителни технологии и строителни продукти.

## **3. Финансови и други средства, необходими за прилагането на нормативния акт.**

За приемането на Наредбата за изменение и допълнение на Наредба № 7 от 2003 г. не са необходими финансови и други средства. Издаването на наредбата не предполага въздействие върху държавния бюджет.

## **4. Очаквани резултати от прилагането на нормативния акт.**

С приемането на проекта на НИД на Наредба № 7 от 2003 г. се очакват следните резултати: наредбата да определя ясни правила, не позволяващи противоречиво прилагане, при съобразяване с нормативните изисквания, определени с нормативни актове от по-висока степен, както и с другите нормативни актове, определящи изисквания за устройствено планиране, инвестиционни проектиране и строителство. В резултат на промените ще се намалят предпоставките за корупция, ще се намали административната и финансовата тежест и ще се създадат условия за повишаване на качеството на строителството.

## **5. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз.**

С проекта на НИД на Наредба № 7 от 2003 г. не въвежда изисквания на европейски директиви.

Предложеният проект на нормативен акт е публикуван на интернет страницата на Министерството на регионалното развитие и благоустройството и на Портала за

обществени консултации, съгласно разпоредбата на чл. 26 от Закона за нормативните актове. Срокът за обществено обсъждане на проекта на наредба след неговото публикуване е 30 дни.