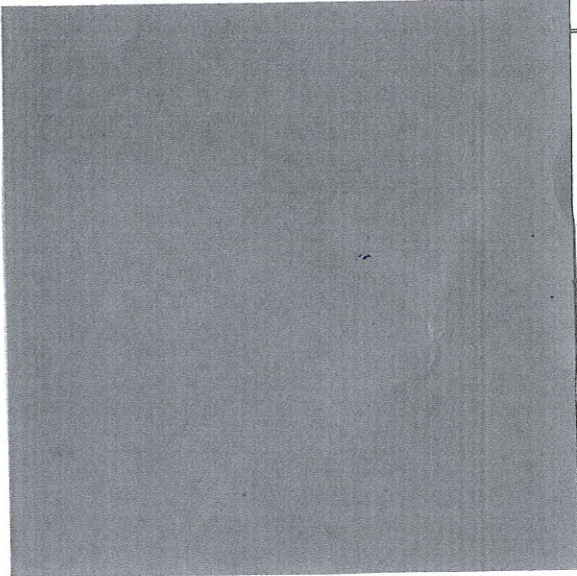




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

22, V

Заместник-министър на регионалното развитие и
благоустройството



НРРБ - ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ	
Вх. №	СМ - 2575 - 07 - 194
Дата:	06.06.2023
София 1006, бул. Христо Ботев 67	

ДО

АРХ. ФИЛИП ФИЛИПОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА

ОБЩИНА КАРЛОВО

КОПИЕ

ДИРЕКЦИЯТА ЗА НАЦИОНАЛЕН

СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ

Към Ваш № СТ-2575-00-848/21.02.2023 г.

Към наш № 08-00-1588/2022 г.

ОТНОСНО: Прилагане на чл.147а от Закона за устройство на територията.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ФИЛИПОВ,

Във връзка с постъпило в Министерството на регионалното развитие и благоустройството Ваше запитване относно прилагане разпоредбите на чл. 147а от Закона за устройство на територията (ЗУТ), Ви уведомяваме следното:

Съгласно чл. 147а от ЗУТ промяна на предназначението на сгради или на самостоятелни обекти в сгради без извършване на строителни и монтажни работи се извършва след издаване на разрешение за промяна на предназначението от главния архитект на общината, при условие че са спазени изискванията на чл. 38 или чл. 39 от ЗУТ, не се нарушават правилата и нормативите за застрояване и са представени положителни становища от съответните компетентни органи относно спазване на изискванията, определени с нормативен акт за новото предназначение, като разрешението за промяна на предназначението се съобщава на заинтересуваните лица по чл. 38 или чл. 39 от ЗУТ.

Условието за спазване на изискванията на чл. 38 и чл. 39 от ЗУТ и за съобщаване на издаденото разрешение за промяна на предназначението на заинтересуваните лица по чл. 38 и чл. 39 от ЗУТ се отнася както за жилищни сгради – чл. 38 от ЗУТ, така и за вилни сгради (чл. 39, ал. 1 от ЗУТ), сгради – обекти на образованието, науката, здравеопазването и културата (чл. 39, ал. 3 от ЗУТ) и нежилищни сгради (чл. 39, ал. 5 от ЗУТ).

В действащите разпоредби на ЗУТ няма ограничение по отношение на обхвата на приложение на разпоредбите на чл. 147а от ЗУТ, следователно промяна на предназначението на сгради или на самостоятелни обекти в сгради, за което не се изисква извършване на строителни и монтажни работи, се извършва след издаване на разрешение за промяна на предназначението от главния архитект на общината за всички видове сгради или на самостоятелни обекти в сгради, при спазване на изискванията по чл. 147а, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Считаме, че чл. 147а от ЗУТ не може да се прилага в следните случаи:

1. Промяната на предназначението изисква извършване на строителни и монтажни работи по смисъла на § 5, т. 40 от допълнителните разпоредби на ЗУТ - "Строителни и монтажни" са работите, чрез които строежите се изграждат, ремонтират, реконструират, преустройват, поддържат или възстановяват.

2. Нарушават изискванията на чл. 38 или чл. 39 от ЗУТ. нарушават предвижданията на ПУП или са в противоречие с изискванията, определени с нормативен акт за новото предназначение.

3. Съществуващото положение на сградата или на самостоятелния обект в сградата не съответства на одобрените инвестиционни проекти, вкл. одобреното предназначение, съгласно разрешението за ползване/удостоверението за въвеждане в експлоатация.

4. Сградата или самостоятелният обект в сградата представляват незаконен строеж по смисъла на чл. 225. ал. 2 от ЗУТ.

Когато сградата и обектите в нея представляват търпим строеж, промяна на предназначението може да се разрешава след представяне на проект-заснемане на съществуващия строеж при условията и по реда на чл. 147а от ЗУТ във връзка с § 53 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (обн., ДВ, бр. 101 от 2015 г.).

Промяна на предназначението на заварени сгради или на части от тях, които по действащ подробен устройствен план нямат устройствен статут и попадат в поземлени имоти по чл. 49, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, за които с подробните устройствени планове е предвидено изграждане на обекти - публична собственост на държавата и общините или за които е установен нов начин или характер на застрояване, също може да се извърши с разрешение за промяна на предназначението, ако са изпълнени условията на чл. 147а, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ във връзка с разпоредбата на чл. 53 от ЗУТ.

Обръщаме внимание, че промяна на предназначението на нежилищен обект в жилище може да се разреши ако са спазени изискванията на чл. 147а, ал. 1 и 2 от ЗУТ, вкл. изискванията на чл. 40 от ЗУТ и глава двадесет и шеста - Правила и нормативи за проектиране на жилищни сгради и жилища от Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Също така следва да се има предвид и разпоредбата на чл. 114, ал. 2 от горепосочената наредба, която не допуска жилището да бъде изложено изцяло на североизток, северозапад или север.

Компетентните органи (органите за официален контрол по Закона за храните, органите на държавния здравен контрол по Закона за здравето, органите за пожарна безопасност и защита на населението на Министерството на вътрешните работи и др.) които следва да изразят становище относно спазването на изискванията, определени с нормативен акт за новото предназначение, може да изискват от възложителя да представи необходимите текстови и графични материали за изразяване на становище по конкретния случай.

В заключение Ви уведомяваме, че органът, който е компетентен да издаде разрешение за промяна на предназначението по чл. 147а от ЗУТ, в рамките на оперативната си самостоятелност и възложените му по ЗУТ правомощия преценява спазването на изискванията на нормативната уредба, съобразно предвижданията на действащите подробни устройствени планове на територията на общината.

Отказ да се издаде разрешение за промяна на предназначението при условията и по реда на чл. 147а от ЗУТ се прави само по законосъобразност, като се посочват конкретните мотиви за това. Отказите могат да се обжалват по реда на чл. 215 от ЗУТ.

ПОЛЯ ЗАНЕВА-ДИМИТРОВА
ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР

Формат на електронен подпис: .p7s