



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЕРСТВО НА КУЛТУРАТА

гр. София, бул. "Александър Стамболийски", № 17, тел.: 02/ 9400900; факс: 02/ 9818145;  
гежурен тел.: 02/ 9879551; e-mail: info@mc.government.bg, URL: www.mc.government.bg

Изм. № 33-00-305

30-09-2025

ДО:

АРХ. ЙОРДАН ВАСИЛЕВ  
ДИРЕКТОР НА НИКН

ИНЖ. Д-Р ДАНИЕЛ ПАНОВ  
КМЕТ НА ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО  
ПЛ. „МАЙКА БЪЛГАРИЯ“ № 2  
5000, ВЕЛИКО ТЪРНОВО

„ОБЩЕСТВО БЯЛО БРАТСТВО“  
УЛ. „ГЕНЕРАЛ ШЕРЮ АТАНАСОВ“ № 2  
РАЙОН „ИЗГРЕВ“  
1113, СОФИЯ

АДВ. НИКОЛАЙ НИКОЛОВ  
УЛ. „УЗУНДЖОВСКА“ № 12, ЕТ. 5, ОФИС 509  
1000, СОФИЯ  
[nikolov.sba@gmail.com](mailto:nikolov.sba@gmail.com)

Г-Н ПЕТЪР КАПРАЛОВ  
[petar.kapralov@hotmail.com](mailto:petar.kapralov@hotmail.com)

**ОТНОСНО:** Протокол с Вх. № 24-06-182/19.09.2025 г.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДА,**

Приложено Ви изпращам за сведение и изпълнение Протокол с Вх. № 24-06-182/19.09.2025 г. в МК, от извършена проверка, на основание чл. 192, ал. 1 от Закона за културното наследство.

**ПРИЛОЖЕНИЕ:** Протокол с Вх. № 24-06-182/19.09.2025 г. в МК

С уважение,

**ДОЦ. Д-Р ТОДОР ЧОВАНОВ**

Заместник-министър на културата

7109.1034/25





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЕРСТВО НА КУЛТУРАТА

Главна дирекция „Инспекторат за опазване на културното  
наследство“

X



### КОНСТАТИВЕН ПРОТОКОЛ

на основание чл. 192, ал. 1, т. 1 от ЗКН

Долуподписаната Златина Петракиева – инспектор в Регионален инспекторат за опазване на културното наследство (РИ ОКН) в ЦРП – Велико Търново при Главна дирекция „Инспекторат за опазване на културното наследство“ (ГД ИОКН) в Министерство на културата (МК), на основание Заповед № РД 14-455/04.06.2021 г. на Министъра на културата,

съставих настоящия констативен протокол, след като извърших проверка на място и по документи в периода 14.07. – 15.08.2025 г. на основание: чл. 192, ал. 1, т. 1 от Закона за културното наследство /ЗКН/, във връзка със сигнали: вх. № 33-00-305/14.07.2025 г. в МК, от арх. Албена Захариева, относно извършването на нерегламентирани дейности върху сграда – единичен архитектурно-строителен паметник на културата /ЕАНКЦ/, вх. № 33-00-305/21.07.2025 г. в МК, от г-н Петър Капралов, относно разрушаването на паметник на културата със световно духовно значение – „Къща на Пейо Пенчев Иванов“, с. Арбанаси и вх. № 33-00-305/25.07.2025 г. в МК, от арх. Албена Захариева /чрез адвокат Николай Николов/, относно необходимост от спешна компетентна проверка, контрол и мониторинг на дейностите в ЕАНКЦ с категория „местно значение“ – „Къща на Пейо Пенчев Иванов“, с. Арбанаси, ул. „Независимост“ № 11, собственост на „Общество Бяло Братство“.

Проверка е извършена на място – на 01.08.2025 г., в с. Арбанаси, ул. „Независимост“ № 11, в присъствието на г-н Венцислав Георгиев – представител на „Общество Бяло братство“ и инж. Евгени Тотеф.

#### В резултат на проверката се установи следното:

##### **I. По собствеността:**

Съгласно **Нотариален акт за констатиране на право на собственост** № 79, том II, рег. № 1331, дело № 126 от 2015 г., вписан в Служба по вписванията – Велико Търново с вх. рег. № 3579/21.04.2015 г., акт № 1145, том VII, дело № 1339/2015 г., се признава Религиозна организация „Общество Бяло Братство“, с ЕИК: 000703646, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Генерал Шерю Атанасов“ № 2 за **Собственик** по документи на **ПИ с идентификатор 00583.501.142** с адм. адрес: ул. „Независимост“ № 11, с. Арбанаси с площ от 986,00 кв.м, урбанизирана територия, НТП За друг обществен обект, комплекс, номер по предходен план – кв. 46, парцел III-142 по КК и КР на с. Арбанаси, общ. Велико Търново, област Велико Търново, одобрен със Заповед № РД-18-39 от 18.03.2008 г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение със Заповед № 18-2639 от 02.04.2015 г. на началник на СГКК – В. Търново.

В ПИ с идентификатор 00583.501.142 са построени:

1. Еднофамилна жилищна сграда с идентификатор **00583.501.142.1** по КК и КР на с. Арбанаси, общ. В. Търново, със застроена площ 96,00 кв. м, 1 етаж.
2. Селскостопанска сграда с идентификатор **00583.501.142.2** по КК и КР на с. Арбанаси, общ. В. Търново, със застроена площ 29,00 кв. м, 1 етаж.
3. Постройка на допълващо застрояване с идентификатор **00583.501.142.3** по КК и КР на с. Арбанаси, общ. В. Търново, със застроена площ 74,00 кв. м, 1 етаж.
4. Постройка на допълващо застрояване с идентификатор **00583.501.142.4** по КК и КР на с. Арбанаси, общ. В. Търново, със застроена площ 8,00 кв. м, 1 етаж.

## II. По статута:

### 1. Статут на територията:

Съгласно данните от съхранявания в Националния институт за недвижимо културно наследство /НИНКН/ Национален публичен регистър на недвижимите културни ценности, съдържащ всички актове до влизане в сила на Закона за културното наследство /ЗКН/ /ДВ, бр. 19 от 2009 г./ за статута на обекта, като недвижими паметници на културата /недвижими културни ценности по смисъла на чл. 59, ал. 4 от ЗКН, §10, ал. 1 и §12, ал. 1 от Преходните и заключителните разпоредби на ЗКН/ и всички актове по чл. 58, ал. 1, чл. 62, ал. 1 и

2 и чл. 65, ал. 1 от ЗКН: ПИ с идентификатор 00583.501.142, УПИ III-142, кв. 46 попада в границите на групова недвижима културна ценност /ГНКЦ/ с категория „национално значение“ - **„Историческо селище „Арбанаси“**, обявена с Протокол № 4 от 08.05.2000 г. на Националния съвет за опазване на паметниците на културата /НСОПК/, утвърден от Министъра на културата, като „паметник на урбанизма и културния пейзаж с категория „национално значение“. Разположен е в защитената територия, охранителна зона „Б“ на „Историческо селище „Арбанаси“.

## **2. Статут на обекта:**

Съгласно данните от съхранявания в Националния институт за недвижимо културно наследство /НИНКН/ Национален публичен регистър на недвижимите културни ценности, съдържащ всички актове до влизане в сила на Закона за културното наследство /ЗКН/ /ДВ, бр. 19 от 2009 г./ за статута на обекта, като недвижими паметници на културата /недвижими културни ценности по смисъла на чл. 59, ал. 4 от ЗКН, §10, ал. 1 и §12, ал. 1 от Преходните и заключителните разпоредби на ЗКН/ и всички актове по чл. 58, ал. 1, чл. 62, ал. 1 и 2 и чл. 65, ал. 1 от ЗКН: обектът: „Къща на Пейо Пенчев Иванов“, ул. „Независимост“ № 11, УПИ III-142, кв. 46, с. Арбанаси, община Велико Търново, е обявена в ДВ, бр. 61 от 1978 г. като недвижим архитектурно-строителен паметник на културата с категория „местно значение“. Включена е в Протокол № 7 на НСОПК от 1997 г. Съгласно §10, ал. 1 от ПЗР на ЗКН обектът притежава статут на единична архитектурно-строителна недвижима културна ценност с категория „местно значение“.

## **3. Режими за опазване:**

С Протокол № 4 от 08.05.2000 г. на НСОПК са определени режими на опазване на недвижимата културна ценност – „Историческо селище „Арбанаси“.

## **4. Архивни данни, съхранявани в НДА на НИНКН, МК и Община Велико Търново:**

- За посочената по-горе единична НКЦ „Къща на Пейо Пенчев Иванов“ в НДА на НИНКН се съхранява следната документация:
  - Досие, съдържащо ситуация, преписки, обяснителни записки и фото документация, рег. индекс в НДА ВТ-492-125-VIII;

- Техническо задание за изработване на проект за ПУП – план за застрояване и РУП със силуети за УПИ III-142, кв. 46, 2011 г., рег. индекс в НДА ВТ-492-1496-175.
- Указания за аварийно-временно укрепване на основание чл. 72, ал. 3 от ЗКН от 20.08.2018 г.
- Констативен протокол по чл. 73, ал. 1 от ЗКН с № РД 22-1890/20.11.2019 г.
- Констативен протокол по чл. 192, ал. 1 от ЗКН с Вх. № 94-00-1573/17.07.2024 г. в МК.

### III. По документи:

- Писмо – сигнал с Вх. № 33-00-305/14.07.2025 г. в МК;
- Писмо – сигнал с Вх. № 33-00-305/21.07.2025 г. в МК;
- Писмо – сигнал с Вх. № 33-00-305/25.07.2025 г. в МК;
- Писмо относно статута и режимите на опазване с Вх. № 33-00-305/01.07.2024 г. в МК от НИИКН;
- Нотариален акт за констатиране на право на собственост № 79, том II, рег. № 1331, село № 126 от 2015 г.;
- Виза за проектиране на Инвестиционен проект за „Рестаурация, консервация, реконструкция и адаптация на къщата на Пейо Пенчев Иванов в ПИ с идентификатор 00583.501.142 по КККР на с. Арбанаси, общ. В. Търново“, издадена на 20.01.2024 г. от гл. архитект на Община Велико Търново;
- Инвестиционен проект за „Рестаурация, консервация, реконструкция и адаптация на къщата на Пейо Пенчев Иванов в ПИ с идентификатор 00583.501.142 по КККР на с. Арбанаси, общ. В. Търново“, част: Архитектура, фаза: Архитектурно заснемане, изработен от „Проект плюс“ ООД;
- Проект за аварийно временно укрепване на съществуващата жилищна сграда в УПИ III-142, кв. 46, с. Арбанаси, общ. Велико Търново, част: Конструкции и ПБЗ;
- Становище с изх. № СТ-84-36/11.02.2025 г. на МК;
- Договор за авторски надзор от 07.04.2025 г. между „Общество Бяло Братство“, като Възложител и инж. Евгени Тотев, като Изпълнител;
- Разрешение за строеж № 74/14.04.2025 г., издадено от гл. архитект на Община Велико Търново;

- Договор за консултантски услуги на доброволни начала от 12.05.2025 г. между „Общество Бяло Братство“, като Възложител и Нона Петкова и Любомир Воденичаров, като Изпълнител;
- Удостоверение № 09-00-160/04.12.2012 г. за вписване в публичния регистър по чл. 165 от ЗКН на Нона Петкова;
- Обр. 4 – Заповедна книга № 1 от 29.05.2025 г. за строеж: Аварийно временно укрепване на жилищна сграда с адм. адрес: ул. „Независимост“ № 11, с. Арбанаси, общ. Велико Търново.

#### **IV. Констатации:**

##### **1. При проверка по документи и на място е установено следното:**

Еднофамилна жилищна сграда с идентификатор 005B3.501.142.1 и селскостопанска сграда с идентификатор 00583.501.142.2, се намират в ПИ с идентификатор 00583.501.142 (УПИ III-142, кв. 46) по КК и КР на с. Арбанаси, общ. Велико Търново, с адм. адрес: ул. „Независимост“ № 11, с. Арбанаси, общ. Велико Търново. Жилищната сграда е строена преди края на XVIII в., преустроявана е многократно и е придобила сегашния си вид в нач. на XIX в.

Архитектурният стил е възрожденски, старопланински. Градежът на приземното, полувкопано ниво е каменен, а на жилищното ниво е талпен, тип „венец“, което е прави уникална, заради автентичния талпен градеж.

Приземието се състои от едно помещение „маза“, изградено по стари способности, с ръчно обработвани ломени камъни за зидария, при която е използван хоросанов и глинен разтвор за спойка между камъните. След частично разрушаване в кр. на XVIII в., в нач. на XIX в. е преизграждан жилищният етаж върху камения сутерен. Той е паянтов, но запазва градежът тип „венец“ - стени изградени от дълбоки талпи, специално зарязани в ъглите, за да се заclinват помежду си и е допълнително укрепен от външна страна на стените /външна фасада/ с вертикални дървени греди. В по-късно време върху талпите са наковани летвички върху които е положена глинена мазилка, която е варосана. Върху талпите от вътрешната страна са положени два слоя бяла глинена мазилка, а върху тях варова мазилка. При преустройствата на жилищното разпределение, презградните вътрешни стени са направени от колово-плетена конструкция тип „плетарка“, обмазана с бяла глинена мазилка с опоснителни от

слама и чоп. В помещенията на жилищното ниво, върху гърчения под е положена глинена подова замазка от бяла глина и пясък, с опоснител слама и чоп. Покривната конструкция е гървена, скатна, стояща върху фасадните и вътрешните стени.

Между 1911 – 1936 г. към жилищната сграда е изградена щерна от циментови тухли. Тя е долепена като площадка до южната фасадна стена на жилищната сграда, като по горната и повърхност е направена стоманобетонна плоча. След 1936 г. се сменя собственикът, и тогава полузакритият чардак „хаेत“ е обособен в помещение и се добавя едноетажна паянтова плевня, долепена към западната фасада на сградата.

Достъпът до жилищния етаж, намиращ се на по-високо ниво от прилежащия терен, се осъществява с бетонни стълбища /правени в ново време/, разположени в северната и южната фасада.

Плановата схема на сградата е опростена и с изчистен обем. Съотношението на размерите на всички помещения, пропорциите на фасадите и обема са подчинени на „златното сечение“. Именно това заедно с автентичния талпен градеж правят сградата уникална. Правилните пропорции се нарушават от късната пристройка от запад /селскостопанската сграда/, добавянето на щерната от юг и затварянето на чардака с колово-плетена конструкция.

Физическото състояние на обекта, който е необитаем, в аварийно състояние и неговите патологии са описани през годините и документирани в Указания за аварийно-временно укрепване на основание чл. 72, ал. 3 от ЗКН от 20.08.2018 г., Констативен протокол по чл. 73, ал. 1 от ЗКН с № РД 22-1890/20.11.2019 г., Констативен протокол по чл. 192, ал. 1 от ЗКН с вх. № 94-00-1573/17.07.2024 г. в МК. През 2024 г. е изработен Инвестиционен проект за „Рестаурация, консервация, реконструкция и адаптация на къщата на Пейо Пенчев Иванов в ПИ с идентификатор 00583.501.142 по КККР на с. Арбанаси, общ. В. Търново“, фаза: Архитектурно заснемане и Проект за аварийно временно укрепване на съществуващата жилищна сграда в УПИ III-142, кв. 46, с. Арбанаси, общ. Велико Търново, част: Конструкции и ПБЗ, които са съгласувани със Становище с изх. № СТ-84-36/11.02.2025 г. на МК.

Сигналите на арх. Албена Захариева, която посещава обекта на 11.07.2025 г. с арх. Радослава Параскова и арх. Илина Радева /представител на „Проект плюс“

ООД и участвала в изготвянето на архитектурното заснемане на обекта/ и на г-н Пламен Капралов /който живее в Нидерландия и не е посещавал обекта/ сигнализиран за разрушителни дейности върху ЕАНКЦ по време на аварийното укрепване. Към сигналите са приложени фотодокументация и резултати от изследването на проби от глина, използвана за мазилка и замазка на стени и под от сградата ЕАНКЦ /пробите са взети от арх. Илина Радева, без съгласуващ документ за това деяние/.

Съгласно чл. 15, ал. 2 от ЗКН: „Инспекторатът осъществява контрол за спазването на изискванията на този закон и на издадените въз основа на него актове.....“

При проверката на място на 01.08.2025 г. в присъствието на г-н Венцислав Георгиев – представител на „Общество Бяло братство“ и инж. Евгени Томев, беше предоставен екземпляр от цялата налична документация за извършваните дейности на обекта. Установено е следното:

1. Съгласно ЗКН, са налични необходимите документи за извършване на дейностите – аварийно укрепване – Становище с изх. № СТ-84-36/11.02.2025 г. на МК, Договор за консултантски услуги със специалист, притежаващ Удостоверение по чл. 165 от ЗКН.

2. Съгласно ЗУТ, са налични необходимите документи за извършване на строителните дейности – РС за строеж VI категория, Договор за авторски надзор, Обр. 4 - Заповедна книга.

#### **Относно състоянието на обекта:**

- Премахнато е покривното покритие от еднолучни керемиди, което не е било консистентно и не е осигурявало нужната защита. Протичанията създават допълнителни проблеми, като увреждат покривната конструкция, таванския гредоред и глинените структури в къщата. Подпокривната дървена конструкция е покрита с винилово покритие след демонтажа на керемидите /част от тях са извозени, а другата част са складирани в двора/;

- Шерната, която допълнително е изградена от циментови тухли и камъни и е долепена до авторичната жилищна сграда, не е изпълнена с нужната водоплътност и водата се оттича и руши основите и южните каменни зидове на сградата. Конструктивните пукнатини по стоманобетонната и плоча, която я затваря отгоре и нарушената цялост на

външните и каменни стени довежда до тяхното демонтиране, въз основа на Заповед № 3 от 27.06.2025 г. на Заповедната книга. Демонтажът е необходим за по-пълното и качествено изпълнение на укрепването на южната фасада на жилищната сграда, както и, да се обследва щерната и да се възстанови във вид, който няма да уврежда автентичната жилищна сграда;

- Стопанската постройка, която допълнително е изградена по дължина на западната фасада на автентичната жилищна сграда е едноетажна паянтова плевня, нарушава оригиналния план и изчистен обем на сградата. Още с протокола по чл. 73 от ЗКН са установени провисвания на дървените елементи заедно с покривната конструкция. Едноскатният деформиран покрив на пристройката, покрит с марсилски керемиди, допирац се директно към автентичната талпена западна стена на сградата, създава предпоставки за нанасяне на щети поради системното мокрене и пропиване в стената на атмосферни води. При започване на аварийното укрепване и изваждане на съдържанието на плевнята, със Заповед № 1 от 02.06.2025 г. на Заповедната книга, е констатирано нейното частично самосрутване и със съответният документ е заповядано, да се демонтира западната пристройка, поради факта, че е пред цялостно самосрутване и пречи за укрепване на автентичната жилищна сграда;

- До датата на проверка на място, извършена на 01.08.2025 г. от представител на ГД ИОКН, **аварийното временно укрепване се изпълнява с дървена конструкция по всички фасади на сградата, съгласно съгласуваното становище от Министерство на културата /МК/**. Жилищната сграда се укрепва посредством външни А-образни и вътрешни П-образни рамки. За самите действия се попълва Заповедна книга № 1, съгласно Закона за устройство на територията /ЗУТ/. Сключен е и договор за оказване на консултански услуги при извършването на аварийно-укрепителни работи със специалист, притежаващ Удостоверение по чл. 165 от ЗКН;

- Във външността и вътрешността на жилищната сграда, през годините са правени много преустройства, но още със протокола по чл. 73 от ЗКН и по-късно с архитектурното заснемане от 2024 г. е установено че: по външните фасади липсва глинена мазилка, което довежда до допълнително увреждане на талпите; разрушаване на части от вътрешната мазилка в стаите; срязване на

носещи талпи; гредоредите са деформирани от намалената носимоспособност на дървените елементи от фунгицидни и инсектицидни въздействия; гредоредът над избенното помещение е с множество деформации с локално разрушени основни греди, в резултат на което са настъпили невъзвръщаеми провисвания на подовата конструкция /включваща гредоред и дъсчена обшивка/, включително и на вътрешните стени и на таванския гредоред под покрива в жилищния етаж;

- С протокола по чл. 73, ал. 1 от ЗКН на експертна комисия е взето решение:

т. 2. „Във връзка с предаварийното състояние на сградата – НКЦ и обща нестабилност в конструктивно отношение, както и заплашени от самосрутване части от сградата, да се допусне цялостната ѝ реконструкция и преизграждане по автентични данни“.

**V. В резултат на направената проверка, на основание чл. 192, ал. 1, т. 1 от ЗКН, от ГД ИОКН към МК, на: „Къща на Пејо Пенчев Иванов“, ул. „Независимост“ № 11, кв. 46, УПИ III-142, село Арбанаси, община Велико Търново, единична архитектурно-строителна недвижима културна ценност с категория „местно значение“ е установено следното:**

1. **Налице е Становище с изх. № СТ-84-36/11.02.2025 г. на МК, с което е съгласувано: Архитектурно заснемане към Проект за „Реставрация, консервация, реконструкция и адаптация на къщата на Пејо Пенчев Иванов в ПИ с идентификатор 00583.501.142 по КККР на с. Арбанаси, общ. в. Търново“, част: Архитектура и Проект за аварийно временно укрепване на съществуващата жилищна сграда в УПИ III-142, кв. 46, с. Арбанаси, общ. Велико Търново, част: Конструкции и ПБЗ;**
2. **С цел да се запази ЕАНКЦ „Къща на Пејо Пенчев Иванов“ е необходимо: Да се изготви цялостен инвестиционен проект за реставрация, консервация, реконструкция и адаптация на жилищната сграда, от лица или под непосредственото ръководство на лица, включени в публичния регистър по чл. 165 от ЗКН и при спазване на изискванията на Наредба № 4 от 2016 г. на МК и МРРБ и входирането му за съгласуване по реда на чл. 84 от ЗКН в Министерство на културата.**

Приложение: Фотодокументация – 18 бр. снимки.

Приложената фотодокументация е неразделна част от констативния протокол.



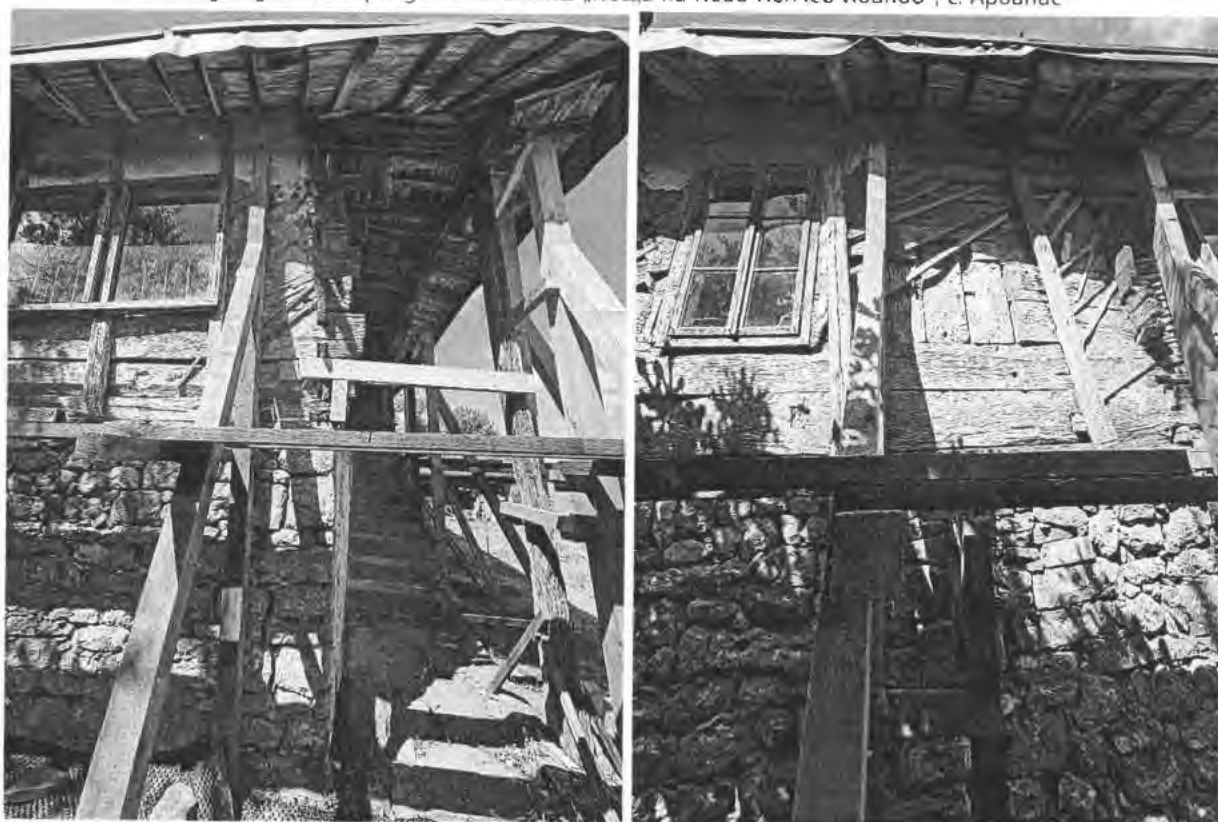
Изглед от север на ЕАНКЦ „Къща на Пею Пенчев Иванов“, с. Арбанаси



Изглед от североизток на ЕАНКЦ „Къща на Пею Пенчев Иванов“, с. Арбанаси



Изглед от североизток на ЕАНКЦ „Къща на Пејо Пенчев Иванов“, с. Арбанас



Изглед от изток на ЕАНКЦ „Къща на Пејо Пенчев Иванов“, с. Арбанаси



Изглед от югоизток на ЕАНКЦ „Къща на Пејо Пенчев Иванов“, с. Арбанаси



Изглед от юг на ЕАНКЦ „Къща на Пејо Пенчев Иванов“, с. Арбанаси с части от черната



Южна фасада на ЕАНКЦ „Къща на Пейо Пенчев Иванов“, с. Арбанаси



Складираните камъни от черната



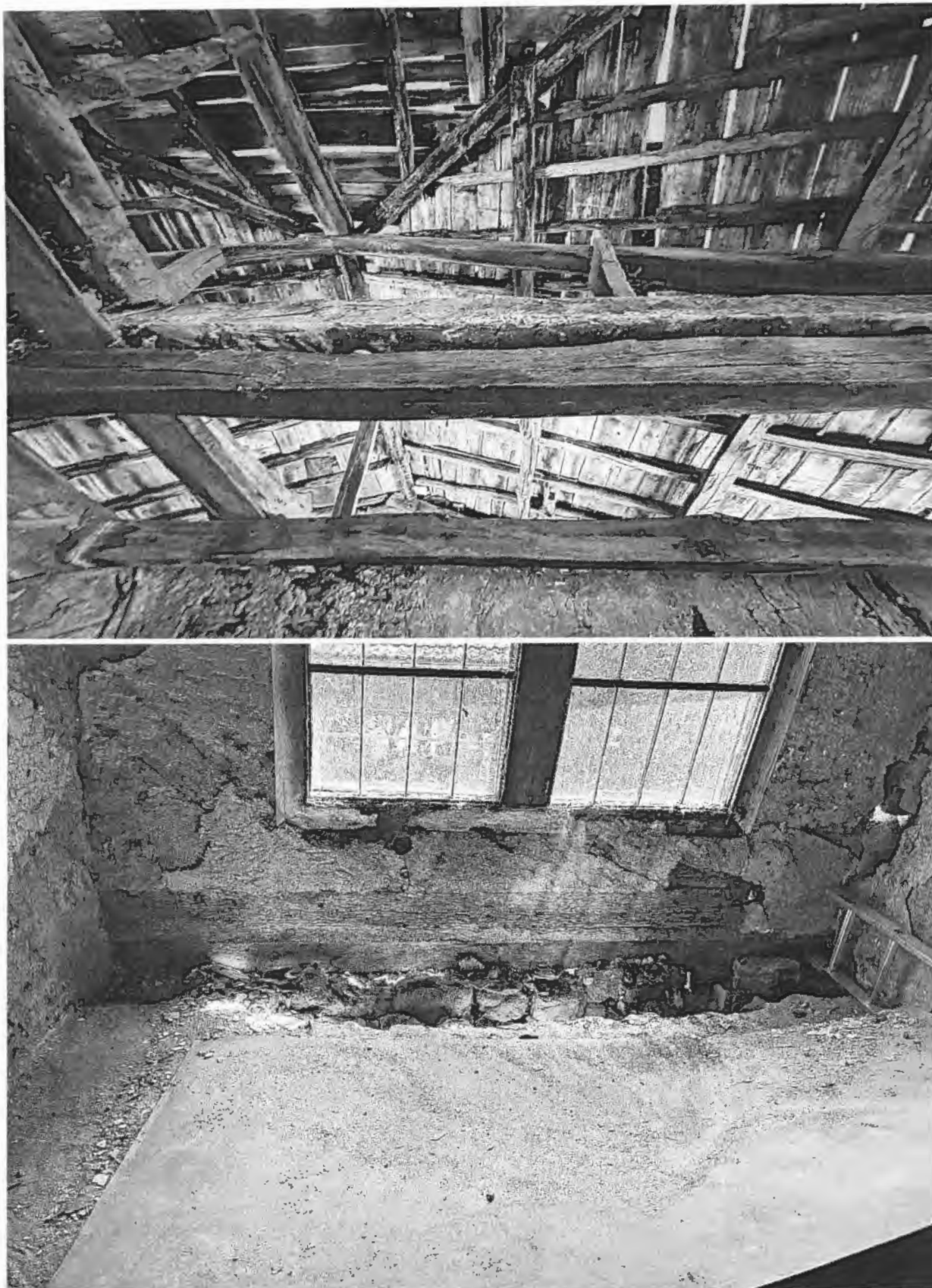
Изглед от запад на ЕАНКЦ „Къща на Пејо Пенчев Иванов“, с. Арбанаси



Вътрешна стена на жилищната сграда ЕАНКЦ „Къща на Пејо Пенчев Иванов“, с. Арбанаси



Интериор на ЕАНКЦ „Къща на Пејо Пенчев Иванов“, с. Арбанаси



Дървена и подова конструкция на ЕАНКЦ „Къща на Пейо Пенчев Иванов“, с. Арбанаси



Детайли от интериора ЕАНКЦ „Къща на Пејо Пенчев Иванов“, с. Арбанаси

Настоящият протокол е съставен в 5 /пет/ еднообразни екземпляра – МК, НИНКН, Община Велико Търново, „Общество Бяло Братство“ с адрес: гр. София, район „Изгрев“, ул. „Генерал Шерю Атанасов“ № 2, арх. Албена Захариева чрез агв. Николай Николов с адм. адрес: п.к. 1000, гр. София, ул. „Узунджовска“ № 12, ет. 5, офис 509, [nikolov.sba@gmail.com](mailto:nikolov.sba@gmail.com), г-н Петър Капралов – [petar.kapralov@hotmail.com](mailto:petar.kapralov@hotmail.com)

#### Съставил:

Имято  
З. Златина Петракиева  
Специален агент - експерт ЦДН  
Специална служба за защита на истината

1.....

**/Златина Петракиева/**