



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Заместник-министър на регионалното развитие и  
благоустройството

---

ДО

АРХ. НЕВЕН МИТЕВ

УЛ. „ГЛАДСТОН“ №9

ГР. ПЛОВДИВ

КОПИЕ

ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН

СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ

Към Ваш № СТ-1301-03-168/19.06.25 г.

*Към наш № V8-1044/2025 г.*

**ОТНОСНО:** Прилагане на чл. 192, ал. 2 от Закона за устройство на територията.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИТЕВ,**

В Министерството на регионалното развитие и благоустройството е постъпило Ваше запитване относно прилагане разпоредбите на чл. 192, ал. 2 от Закона за устройство на територията за осигуряване на достъп до поземлен имот във връзка с изработване на Подробен устройствен план - План за регулация и застрояване.

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-1301-03-168/19.06.25 г. на ДНСК, съдържащо становище по поставените от Вас въпроси, което поддържа.

**ПРИЛОЖЕНИЕ:** Съгласно текста.

**ВЕСЕЛИНА ТЕРЗИЙСКА**  
**ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР**

*Формат на електронен подпис: .p7s*



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Дирекция за национален строителен контрол

19.6.2025 г.

**X** СТ-1301-03-168/19.06.25

Signed by: DANIELA BENEVA  
ДО

**МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО  
РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО  
/НА ВАШ ВХ. №V8-1044/05.06.2025 Г./**

**На наш:** вх. №СТ-1301-06-606/06.06.2025 г.

**Относно:** Осигуряване на достъп до поземлен имот, който няма пряк достъп до път, с цел промяна предназначението му за изграждане на жилищна сграда.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА,**

В Дирекция за национален строителен контрол (ДНСК) чрез Министерство на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) е постъпило запитване вх. №ПД-1051-06-606/06.06.2025 г. от арх. Н. Митев, относно начинът за осигуряване на достъп до поземлен имот, който няма пряк достъп до път. В писмото **липсва конкретика относно местоположението на процесния имот:** в регулация, извън регулация, в/извън урбанизирана територия, както и данни за сегашното му предназначение.

Във връзка с горното, изразяваме следното принципно становище:

При урегулиране на поземлените имоти е необходимо да се изпълнят изискванията на: **чл. 14, ал. 4 от Закон за устройство на територията /ЗУТ/** - да се осигури задължително лице (изход) към улица, към път или по изключение към алея в парк; **чл. 19 от ЗУТ** - осигуряване на минимална площ на имота и дължина на лицето; определяне на застрояването: ниско жилищно /свободно или свързано/, средно или високо жилищно застрояване и **чл. 18 ал. 1 от ЗУТ**. Във всички случаи застрояването в новообразувания урегулиран поземлен имот следва да се съобрази със: стопанските, техническите или теренните условия, без да се влошават условията на застрояване на околните поземлени имоти, да се препятства установеният начин на трайното им ползване, да се засягат разрешени строежи или

съществуващи сгради, освен ако същото не е изрично уговорено с учредения договор по **чл. 192, ал. 1 от ЗУТ**, във връзка с **чл. 192, ал. 4 от ЗУТ**. При липса на съгласие между собствениците на съседни имоти и когато друго техническо решение е икономически нецелесъобразно, ЗУТ допуска **учредяване право на преминаване през чужди поземлени имоти** да се извърши **със заповед на кмета на общината**, по реда на **чл. 192, ал. 2 от ЗУТ**. Правото на преминаване представлява вещно право, цената на което се определя по реда на **чл. 210 от ЗУТ**, а договорът по **чл. 192, ал. 1 от ЗУТ** или заповедта по **чл. 192, ал. 2 от ЗУТ** се вписват в имотния регистър по партидите на засегнатите имоти. Осигуряването на **транспортен достъп до поземлен имот** за преминаване на коли и други превозни средства може да се осъществи **само по улици, пътища или алеи**, предвидени съгласно действащ ПУП /съгласно чл. 14, ал. 1 от ЗУТ/; план за улична регулация /ПУР/; по **временен път**, прокаран по реда на **чл. 190 от ЗУТ и чл. 191 от ЗУТ**, въз основа на писмен договор между заинтересуваните собственици на поземлени имоти, с нотариална заверка на подписите, а при липса на съгласие въз основа на заповед на кмета на общината, издадена по реда на **чл. 190, ал. 6 от ЗУТ**.

Предвид гореизложеното **заповедта на кмета на общината** за учредяване право на преминаване през чужд поземлен имот, издадена по реда на **чл. 192, ал. 2 от ЗУТ** не може да **служи като основание за изготвяне на ПУП**. Искания за изменения на устройствени планове се подават от заинтересуваните лица по **чл. 131, ал. 1 от ЗУТ**, по реда на **чл. 135 от ЗУТ** и при наличие на някои от основанията, посочени в **чл. 134, ал. 2 от ЗУТ**.

**С УВАЖЕНИЕ:**

18.6.2025 г.

**X**

---

Signed by: LILYANA PETROVA

**ИНЖ. ЛИЛЯНА ПЕТРОВА**  
**НАЧАЛНИК НА ДНСК**