



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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

ДО

АРХ. СЪРНЕЛА ДОКОВА

УЛ. „Ф. Ж. КЮРИ“ № 4

ГР. СОФИЯ 1113

КОПИЕ

ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН

СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ

Към Ваш № СТ-2008-04-560/29.08.25 г.

Към наш № 70-00-707/2025 г.

ОТНОСНО: Прилагане разпоредбите на чл. 48, ал. 4, ал. 5 и ал. 6 и чл. 147, ал. 1, т. 5 и т. 7 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ДОКОВА,

В Министерството на регионалното развитие и благоустройството е постъпило Ваше запитване относно прилагане разпоредбите на чл. 48, ал. 4, ал. 5 и ал. 6 и чл. 147, ал. 1, т. 5 и т. 7 от ЗУТ, във връзка с внесен за одобряване в район „Банкя“ - СО инвестиционен проект за обект „Еднофамилна жилищна сграда“ в поземлен имот с идентификатор 32216.2194.1349, УПИ III-1349, кв. 15 по регулационния план на гр. Банкя.

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-2008-04-560/29.08.25 г. на ДНСК, съдържащо становище по поставените от Вас въпроси.

В допълнение, следва да имате предвид, че оградите се изграждат по границите на урегулираните поземлени имоти. Посоченото в запитването Ви, че плътната ограда е „отдръпната от дъното на имота според стъпката на стената“, може да се допусне само при липса на друго техническо решение.

Обръщаме Ви внимание, че органът, който е компетентен да одобри инвестиционен проект и да издаде разрешение за строеж, в рамките на оперативната си самостоятелност и възложените му по ЗУТ правомощия преценява съответствието на проекта с изискванията на нормативната уредба, и може да одобри или да откаже да одобри инвестиционния проект, съответно да издаде или да откаже да издаде разрешение за строеж.

Съгласно чл. 146 и чл. 149, ал. 1 от ЗУТ отказ да се одобри инвестиционен проект, съответно отказ да се издаде разрешение за строеж, се прави само по законосъобразност, като се посочват конкретните мотиви за това. Отказите могат да се обжалват по реда на чл. 215 от ЗУТ.

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

29.8.2025 г.

X СТ-2008-04-560/29.08.25

Signed by: GALINA DIMITROVA

ДО

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

/На Ваш № 70-00-707/26.08.2025г./

На наши вх. №№ СТ-2008-10-291/26.08.2025г. и СТ-2008-10-213/25.08.2025г.

Относно: Запитване от арх.Сърнела Докова.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В Дирекция за национален строителен контрол /ДНСК/, под № 70-00-707/26.08.2025г. на Министерство на регионалното развитие и благоустройството /МРРБ/ е получено и заведено с вх. № СТ-2008-10-291/26.08.2025г. запитване от арх.Сърнела Докова, напълно идентично с предходно получено в Дирекцията с вх.№ СТ-2008-10-213/25.08.2025г. Отправена е молба за разяснение относно прилагане разпоредбите на чл.48, ал.4, 5 и 6 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/ и чл.147, ал.1, т.5 и 7 от ЗУТ, във връзка с внесен за одобряване в район „Банкя“ - СО инвестиционен проект за строеж „Еднофамилна жилищна сграда“ в ПИ с идентификатор 32216.2194.1349, УПИ III-1349, кв.15 по плана на гр.Банкя. Видно от приложенията към запитването, към дъното на имота е предвидена масивна ограда, която е с височина 1.84м, мерено спрямо котата на по-ниския прилежащ терен. Поради голямата денивелация оградата е решена като подпорна стена и теренът е моделиран, като е предвиден насип.

С оглед гореизложеното изразяваме следното принципно становище:

Не се изисква одобряване на инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж за подпорни стени с височина от 1,20 м до 2 м над нивото на прилежащия в основата им терен, когато не са елемент на транспортни обекти и плътни огради на урегулирани поземлени имоти с височина на плътната част от 0,60 м до 2,20 м, с изключение на случаите по чл. 48, ал. 9 от ЗУТ (чл.147, ал.1, т.5 и т.7 от ЗУТ).

При липса на съгласие на собственик на засегнат имот строителството на плътна ограда между съседни имоти с височина на плътната част над 0,6 м се допуска, ако разстоянието от оградата до жилище в първия етаж на сграда в съседния урегулиран поземлен имот е по-голямо или равно на височината на плътната част на оградата, като оградата се разполага изцяло в имота на възложителя. Допустимо е оградите да бъдат с височина до 2,2 м над прилежащия терен. При денивелация на терена между съседни урегулирани поземлени имоти височината на плътната част на оградата се отчита спрямо котата на по-ниския прилежащ терен. При денивелация на терена между съседни урегулирани поземлени имоти над 1,5 м височината на плътната част на оградата е до 0,6 м спрямо котата на по-високия прилежащ терен (чл.48, ал.4, 5 и 6 от ЗУТ).

Във връзка с предвидения в проекта ажурен парапет с височина 1.05м, разположен над плътната част на оградата (подпорната стена), следва да се отбележи, че в случая е приложима разпоредбата на чл.48, ал.9 от ЗУТ, съгласно която строителството на огради в отклонение от изискванията по ал. 5 и 7 се разрешава от главния архитект на общината въз основа на индивидуален архитектурен проект съобразно предназначението на урегулирания поземлен имот и с оглед осигуряването на архитектурно единство.

Предвид горното, тези елементи могат да бъдат изградени както самостоятелно, така и в обхвата на разрешено по общия ред строителство, като елементи от вертикалната планировка по одобрен инвестиционен проект.

Съгласно чл.108, ал.1, т.5, буква „а“ от Наредба № 4/2001г. за обема и съдържанието на инвестиционните проекти, моделирането на терена се отразява в чертежите за вертикално планиране, включени в част „Геодезическа“ на инвестиционния проект и има пряко отношение към височинното обвързване на сградите, съоръженията и обектите на техническата инфраструктура, с означения на теренни и проектни коти.

С УВАЖЕНИЕ,

29.8.2025 г.

X

ИНЖ. ЛИЛЯНА ПЕТРОВА
НАЧАЛНИК НА ДНСК
Signed by: LILYANA PETROVA