



24.1.2023 г.

X САГ23-ДР00-237/24.01.20...

РЕГ. НОМЕР

Signed by: Liliya Metodieva Zasheva

## СТОЛИЧНА ОБЩИНА НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, <https://nag.sofia.bg/>, office@sofia-agk.com

**ДО:**  
**ГЛАВНИТЕ АРХИТЕКТИ НА РАЙОНИ**  
**В СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

**ОТНОСНО:** Условията за издаване на разрешение за строеж при неприложена улична регулация.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА,**

С оглед обезпечаване инвестиционните намерения на собствениците, нормалната среда и условията на живот, за защита на обществения интерес, и в съответствие с основните принципи залегнали в Закона за устройство на територията, е необходимо формирането на единна практика при издаване на разрешения за строеж в случаите на неприложена улична регулация.

Горното е по повод влезли в сила съдебни актове, с които се отменят издадени от Главния архитект на Столична община откази за регистриране и издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на строежи, за които не са изпълнени изискванията на § 22, ал. 1 ЗР ЗУТ относно провеждането на предвидените по ПУП отчуждителни производства за улици, осигуряващи достъп до сградата с оглед на етапа, на който се поставя изискването.

В практиката си съдът приема, че неприложената улична регулация по § 22 ал. 1 т. 1 от ЗР на ЗУТ, е неотнормируемо към искането за въвеждане в експлоатация, тъй като не се обхваща от документите, посочени в чл. 177, ал. 1 ЗУТ и от пречките за въвеждане на строежите в експлоатация по чл. 178, ал. 3 ЗУТ.

С урегулирането на поземлените имоти за собствениците им възниква правото да реализират предвидените с ПУП строежи. В тази връзка, следва да се отбележи, че строителството в определен имот не е изолирано и съществуващо само за себе си, а е част от цялата система, която следва да гарантира това строителство и да го обезпечи с инфраструктура, каквито са и очакванията на бъдещите потребители.

Техническата инфраструктура е основата на цялото строителство и то трябва да бъде подчинено на нея, като изграждането ѝ гарантира водоснабдяване, електрозахранване и транспортен достъп до имотите.

В мотивите към решението си с № 17 от 04.11.2021 г. по к.г. № 11 от 2021 г. Конституционният съд приема, че при неприложена улична регулация и с цел да не се възпрепятства инвестиционният процес по застрояване на УПИ от собствениците им,

с текста на чл. 190 ЗУТ е предвидена възможност да се допусне строителство в УПИ чрез прокарване на временни пътища, които осигуряват лице и достъп до имота. При неприложена улична регулация е допустимо и строителството на проводи до имота при определени в чл. 73, ал. 2 ЗУТ условия.

Предвид изложеното, в случаите, в които е установено, че уличната регулация не е приложена по смисъла на § 22, ал. 1 от ЗР на ЗУТ, поради което проектираните сгради в УПИ са лишени от достъп до улица и с цел да не се възпрепятстват инвестиционните намерения на възложителите, както и да се обезпечи законосъобразното им въвеждане в експлоатация, следва при одобряване на инвестиционните проекти и издаване на разрешение за строеж, да се изисква представяне на:

- Писмен договор между собствениците или заповед по чл. 190, ал. 6 от ЗУТ за прокарване на временни пътища.
- Писмен договор или заповед по чл. 192, ал. 1 и 2 от ЗУТ за учредяване на право на преминаване през чужд поземлен имот, съответно право на прокарване по чл. 193, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ.

24.1.2023 г.

**X** АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

---

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

*Съгласувал чрез АИСНАГ: Стела Щерева – директор на дирекция „ПНО“*

*Съгласувал чрез АИСНАГ: урб. Цветан Григоров – Директор на Дирекция „ОСК“/  
Заповед № СОА22-РД15-4739/27.10.2022г. на Кмета на СО*

*Изготвил чрез АИСНАГ: Амелия Митова – Главен юристконсулт в дирекция „ПНО“*