



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Заместник министър-председател и министър на регионалното  
развитие и благоустройството

---

ДО

АРХ. ХРИСТО ГЕОРГИЕВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА

РАЙОН „ОВЧА КУПЕЛ“

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

На Ваш № РОК19-АПОО-128-(17)/2022 г.

КОПИЕ

ДИРЕКЦИЯТА ЗА НАЦИОНАЛЕН

СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ

На Ваш № СО-1227-03-151/27.06.2022 г.

*Към наш № 07-00-354/2022 г.*

**ОТНОСНО:** Постъпило в Министерство на регионалното развитие и благоустройството писмо във връзка със заверка на екзекутивна документация на „Жилищна сграда с търговски обекти“ в УПИ .XII - общ., кв. 9, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.4336.9558, м. „Овча купел“.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

В Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) е постъпило писмо от Вас съдържащо въпрос относно измененията, отразени в екзекутивната документация на „Жилищна сграда с търговски обекти“ в УПИ XII – общ., кв. 9, ПИ с идентификатор 68134.4336.9558, м. „Овча купел“ изразяващи се в ситуационно изместване на сградата в имота. В писмото се съдържа въпрос относно възможността за разглеждане на промяната на местоположението на сградата, след издаденото строително разрешение, като несъществено изменение, което да бъде отразено в екзекутивната документация.

По Вашето писмо е изразено становище с изх. № СО-1227-03-151/27.06.2022 г. от Дирекцията за национален строителен контрол (ДНСК), предвид възложените й функции да упражнява контрол по спазването на ЗУТ 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 становището на ДНСК, което подкрепяме.

**ПРИЛОЖЕНИЕ:** Съгласно текста.

**ГРОЗДАН КАРАДЖОВ**  
**ЗАМЕСТНИК МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ**  
**И МИНИСТЪР**

*Формат на електронен подпис: .p7s*



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството  
ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ

Изх. № СО-1227-03-151  
27.06.2022

ДО  
АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ  
ЗАМЕСТНИК – МИНИСТЪР НА  
РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И  
БЛАГОУСТРОЙСТВОТО  
/На Ваш № 07-00-354/31.05.2022г./

**СТАНОВИЩЕ**

*Относно: Запитване на главния архитект на район „Овча купел“ - Столична община /СО/.*

**УВАЖАЕМИ АРХ. АСПАРУХОВ,**

В Дирекция за национален строителен контрол /ДНСК/ е получено и заведено с вх.№ СО-1227-07-716/07.06.2022г. Ваше писмо № 07-00-354/31.05.2022г. за изразяване на становище във връзка с постъпило писмо от главния архитект на район „Овча купел“ – СО, касаещо ситуационно изместване местоположението на „Жилищна сграда с търговски обект“ в УПИ XII-общ., кв.9, ПИ 68134.4336.9558, м.„Овча купел“, за която е издадено разрешение за строеж № 70/22.10.2019г. и за която е внесена на заверка ексекутивна документация, като е отправено запитване може ли промяната на местоположението да бъде разглеждана като несъществено изменение и съответно да бъде отразена в ексекутивната документация. В писмото на районната администрация не се съдържат данни за внасяни за заверка протокол обр.2 и констативен акт обр.3, съгласно чл.157 и чл.159 от ЗУТ.

Във връзка с отправеното искане изразяваме следното принципно становище:

За начало на строежа съобразно издаденото разрешение за строеж се счита денят на съставяне на протокола за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво, а когато такъв не се изисква - датата на заверка на заповедната книга, съгласно чл.157, ал.1 от ЗУТ.

В чл.157, ал.2 от ЗУТ изрично е посочено, че откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво се извършва при влязло в сила разрешение за строеж и в присъствието на служители по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ от лицето, упражняващо строителен

надзор за обекта или от техническия ръководител за строежите по чл. 14, ал. 2 от Закона за Камарата на строителите.

Съгласно чл.157, ал.4 от ЗУТ за откриването на строителната площадка и определянето на строителната линия и нивото се съставя протокол с означение на регулационните и нивелетните репери. В протокола се отразяват мерките за осигуряване на безопасни и здравословни условия на труд, безопасността на движението и опазването на съседните сгради, заварените сгради, мрежи и съоръжения в имота, които се запазват по време на строителството и след него, както и едроразмерната дървесна растителност, която не подлежи на премахване.

В тридневен срок от завършването на строителните и монтажните работи по фундаментите на строежа по искане на лицето, упражняващо строителен надзор, или на техническия ръководител за строежите по чл. 14, ал. 2 от Закона за Камарата на строителите длъжностно лице от общинската (районната) администрация извършва проверка за установяване съответствието на строежа с издадените строителни книжа и за това, че подробният устройствен план е приложен по отношение на застрояването.

**Актовете и протоколите се изготвят въз основа на данни от строителните книжа, от други документи, изискващи се по съответния нормативен акт, от договорите, свързани с проектирането и изпълнението на строежите, и от констатациите при задължителни проверки, огледи и измервания на място, съгласно чл.1, ал.3 от Наредба № 3/2003г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството.**

Съставянето на протокол обр.2 в отклонение от одобрения инвестиционен проект представлява неизпълнение на задълженията по Наредба № 3/2003г. и виновните лица носят административнонаказателна отговорност по ЗУТ и Закона за административните нарушения и наказания (ЗАНН), ако не подлежат по друг закон на по-тежко наказание.

Нарушаването на предвижданията на действащия подробен устройствен план е недопустимо съществено отклонение от одобрения инвестиционен проект, по смисъла на чл.154, ал.4 от ЗУТ, във вр. с чл.154, ал.2, т.1 от ЗУТ.

Следва да се отбележи, че ситуационното изместване на местоположението на застрояването, може да доведе до промени и в други части на одобрения инвестиционен проект, по който е издадено разрешението за строеж - част геодезическа, част паркоустройство и благоустройство и др, така и промени на трасетата на присъединителните проводни към сградните инсталации и общите средства за измерване.

С оглед гореизложеното, изместване на разполагането на застрояването (сградата) след издаване на разрешение за строеж е допустимо по реда на чл.154, ал.2, т.8 от ЗУТ, ако не нарушава предвижданията на действащия ПУИ, преди началото на строежа – съставянето на протокол обр.2 за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа.

За законосъобразното въвеждане в експлоатация на строеж, без съставен протокол обр.2, респективно трасиран в несъответствие с трасировъчния план от одобрения инвестиционен проект и/или незаконосъобразно съставен протокол обр.2 за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа спрямо промененото местоположение на сградата на строежа, е необходимо да бъде направено контролно геодезическо заснемане, доказващо по безспорен начин съответствието на строежа с предвижданията на действащия ПУП и одобрените инвестиционни проекти, съответно привеждане на цялата документация за строежа в съответствие с разпоредбите на ЗУТ и подзаконовата нормативна уредба по прилагането му.

Във връзка с горното, изцяло в правомощията на одобряващият орган - главният архитект на общината (района) в рамките на оперативната си самостоятелност и възложените му по ЗУТ правомощия е да прилага нормативната уредба според конкретния случай, след мотивирана и обоснована преценка съществени или несъществени по смисъла на ЗУТ са допуснатите отклонения от одобрения инвестиционен проект.



**ИНЖ. ЛИЛЯНА ПЕТРОВА**  
*Началник на Дирекция за  
национален строителен контрол*