

В помощ на бъдещите Възложители ще представя необходимите и задължителни етапи, през които преминава строително-инвестиционния процес:

1. Възлагане на проектанта

- a. Предварително устройствено проучване за определяне разположението на обекта, доказване на нормативната допустимост, целесъобразността на инвестиционната идея

2. Съставяне на задание за изработване на инвестиционен проект, с зададена фаза на проектирането. Фазите на проектиране са:

- a. Идеен проект
- b. Технически проект
- c. Работен проект (работни чертежи и детайли)

3. Издаване на виза за проектиране.

- a. Визата за проектиране се издава от главният архитект на общината, в срок до 14 дни, въз основа на подадено заявление.

4. Етап на проектиране.

- a. Всички части (графични и текстови) на инвестиционните проекти се подписват от проектанта, от лицето, извършило оценката за съответствие, от възложителя и от инженер-конструктор с пълна проектантска правоспособност за част "Конструктивна"

5. Инвестиционните проекти се одобряват от главният архитект на общината.

Съгласуването на инвестиционните проекти се състои в проверка на съответствието им с предвижданията на подробния устройствен план и правилата и нормите за застрояване. Всички части на одобрените инвестиционни проекти се подпечатват с печата на общинската администрация, областната администрация.

В случаи, че в едногодишен срок от одобряването на инвестиционните проекти възложителят не направи искане за получаване на разрешение за строеж, проектът губи правно действие. Отказ да се одобри инвестиционен проект се прави само по законосъобразност, като се посочват конкретните мотиви за това.

Възложителят се уведомява писмено по реда на Административнопроцесуалния кодекс за отказа да се одобри инвестиционен проект. Отказът може да бъде обжалван пред органа по чл. 216, ал. 2 в 14-дневен срок от съобщението за издаването му.

Инвестиционните проекти, по които се издава разрешение за строеж, се съгласуват и одобряват след писмено заявление на възложителя и след представяне на:

- a. документи за собственост, а за сгради на жилищностроителни кооперации - и влязло в сила решение на общото събрание за приемане на проекта
- b. виза за проектиране
- c. три копия от инвестиционния проект

- d. административните актове, които в зависимост от вида и големината на строежа се изискват като условие за разрешаване на строителството по Закона за опазване на околната среда или специален закон
- e. оценка за съответствието
- f. разрешително за изграждане на водовземно съоръжение за подземни води и/или разрешително за водовземане, и/или разрешително за заустване на отпадъчни води, издадени по реда и в случаите, предвидени в Закона за водите.
- g. Положително становище на органите за пожарна безопасност

Оценката за съответствие по точка g) обхваща проверка за съответствие със:

- 1. предвижданията на подробния устройствен план
- 2. правилата и нормативите за устройство на територията
- 3. взаимната съгласуваност между частите на проекта
- 4. пълнотата и структурното съответствие на инженерните изчисления
- 5. изискванията за устройство, безопасна експлоатация и технически надзор на съоръжения с повишена опасност, ако обекта има такива.

Оценката за съответствие се извършва:

- a. с приемане от експертен съвет на одобряващата администрация
- b. като комплексен доклад, съставен от лицензирана фирма - консултант, несвързана проектанта

6. Разрешение за строеж

Издава се от главния архитект на общината, а за градовете с районно деление - по решение на общинския съвет - от главния архитект на района.

- a. Разрешението за строеж се издава на възложителя въз основа на одобрен технически или работен инвестиционен проект
- b. Разрешението за строеж се издава едновременно с одобряването на инвестиционния проект, когато това е поискано в заявлението. Разрешението за строеж се издава в 7-дневен срок от постъпване на писменото заявление, когато има одобрен инвестиционен проект.
- c. Одобреният инвестиционен проект, когато такъв се изисква, е неразделна част от разрешението за строеж.
- d. Разрешението за строеж заедно с одобрения инвестиционен проект или отказът за издаването му могат да бъдат обжалвани от заинтересуваните лица по законосъобразност пред началника на регионалната дирекция за национален строителен контрол в 14-дневен срок от съобщението за издаване на съответния акт.
- e. Разрешението за строеж се издава за целия строеж.
- f. Разрешението за строеж може да се издава и за отделни етапи (части) на строежите, които могат да се изпълняват и използват самостоятелно, а за жилищните сгради и за отделни етажи от сградата - при условие, че се завършва архитектурно-пространственото и фасадното оформяне на всеки етап от строителството
- g. Разрешението за строеж губи правно действие, когато в продължение на 3 години от неговото издаване не е започнало строителството или когато в продължение на 5 години от издаването му не е завършен грубият строеж, включително покривът на сградите. Това се установява писмено от органа, който го е издал.
- h. Строежите, за които разрешението за строеж е загубило действието си по смисъла на т. 8, могат да бъдат осъществени след презаверяване на

разрешението за строеж. Когато разрешението за строеж не бъде презаверено в едногодишен срок, одобреният проект губи правно действие.

- i. При промяна на инвестиционните намерения след издаване на разрешението за строеж се допускат само несъществени отклонения от одобрения инвестиционен проект.
- j. Съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект са отклоненията, които:
 1. нарушават предвижданията на действащия подробен устройствен план
 2. нарушават изискванията за строителство в територии с особена териториалноустройствена защита или в територии с режим превантивна устройствена защита
 3. са несъвместими с предназначението на територията
 4. нарушават строителните правила и нормативи, техническите, технологичните, санитарно-хигиенните, екологичните и противопожарните изисквания.
 5. променят строителната конструкция и вида на конструктивните елементи и/или натоварванията
 6. нарушават предвижданията на проекта, като се променя предназначението на обекти, отнемат се или се изменят съществено общи части на строежа
 7. променят вида и местоположението на общи инсталации и уредби в сгради и съоръжения
 8. променят вида, нивото, местоположението и трасето на преносни и довеждащи проводни и съоръжения до урбанизираните територии и на общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура в урбанизираните територии, както и на комуникационно-транспортните мрежи и съоръжения и на съоръженията и инсталациите за третиране на отпадъци.
 9. След издаване на разрешението за строеж изменения в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения са недопустими.
 10. След издаване на разрешението за строеж изменения в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения 8 се допускат по искане на възложителя, придружено от нотариално заверено съгласие на заинтересуваните лица, въз основа на одобрен инвестиционен проект към издаденото разрешение за строеж. Тези изменения се отразяват със забележка в издаденото разрешение за строеж и се допускат преди реализирането им.
 11. Оригиналът на разрешението за строеж се съхранява безсрочно в архива на общинската (районната) администрация.

7. Строителен процес

- a. 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.
- b. 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

- от общината, от лицето, упражняващо строителен надзор за обекта или от техническия ръководител за строежите от пета категория
- c. За откриването на строителната площадка и определянето на строителната линия и нивото се съставя протокол с означение на регулационните и нивелетните репери
 - d. Протоколът за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво се съхранява безсрочно в архива на администрацията, която е издала разрешението за строеж. Препис от протокола се съхранява от възложителя или от лицето, упражняващо строителен надзор.
 - e. Лицето, упражняващо строителен надзор, или техническият ръководител за строежите от пета категория в тридневен срок от съставянето на протокола по т. 1, а когато такъв не се изисква - преди започването на строежа, заверява заповедната книга на строежа и уведомява писмено в 7-дневен срок от заверката общината, специализираните контролни органи и регионалната Дирекция за национален строителен контрол.
 - f. При достигане на проектните нива изкоп, цокъл, корниз (стреха) и било за сгради (съответно при ниво изкоп, преди засипване на новоизградени или преустроени подземни проводни съоръжения и за заснемане в специализираните карти и регистри, проектна нивелета с възстановена или изпълнена настилка) лицето, упражняващо строителен надзор, или техническият ръководител на строежите от пета категория е длъжен, преди да разреши изпълнението на следващите ги строителни и монтажни работи, да извърши проверка и да установи съответствието на строежа с одобрените инвестиционни проекти, разрешението за строеж и протокола за определяне на строителна линия и ниво, като при ниво изкоп е задължително присъствието на извършилия геоложкото проучване инженер-геолог и проектанта на конструктивната част.
 - g. 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 от пета категория 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.
 - h. Условието и редът за осъществяване на авторски надзор по време на строителството се определят чрез договор между възложителя и проектанта. Авторският надзор по част "Конструктивна" е задължителен за всички строежи
 - i. Предписанията на проектанта, свързани с авторското му право, за точното спазване на изработения от него инвестиционен проект се вписват в заповедната книга и са задължителни за останалите участници в строителството.
 - j. Лицето, упражняващо строителен надзор, подписва всички актове и протоколи по време на строителството, необходими за оценка на строежите, относно изискванията за безопасност и за законосъобразно изпълнение.

8. Разрешение за ползване

- a. След фактическото завършване на строежа се изготвя екзекутивна документация, отразяваща несъществените отклонения от съгласуваните проекти от изпълнителя или от лице, определено от възложителя.
- b. Екзекутивната документация съдържа пълен комплект чертежи за действително извършените строителни и монтажни работи. Тя се заверява от възложителя, строителя, лицето, упражнило авторски надзор, от физическото лице,

упражняващо технически контрол за част "Конструктивна", и от лицето, извършило строителния надзор. Предаването се удостоверява с печат на съответната администрация, положен върху всички графични и текстови материали. Екзекутивната документация е неразделна част от издадените строителни книжа.

- c. След завършване на строежа възложителят, проектантът, строителят и лицето, упражняващо строителен надзор, съставят констативен акт, с който удостоверяват, че строежът е изпълнен съобразно одобрените инвестиционни проекти, заверената екзекутивна документация, изискванията към строежите по чл. 169, ал. 1 и 2 от ЗУТ и условията на сключения договор. Към този акт се прилагат и протоколите за успешно проведени единични изпитвания на машините и съоръженията. С този акт се извършва и предаването на строежа от строителя на възложителя.
- d. След завършване на нов строеж, както и след реконструкция, основно обновяване, основен ремонт или преустройство на съществуващ строеж, се съставя технически паспорт на строежа.
- e. Техническият паспорт на строежа се съставя в два оригинални екземпляра - по един за възложителя и за органа, издал разрешението за строеж
- f. Техническият паспорт на нов строеж се съставя от лицето, упражняващо строителен надзор, или от техническия ръководител - за строежите от пета категория, преди въвеждането му в експлоатация от компетентния орган.
- g. След завършването на строежа и приключване на приемните изпитвания, когато те са необходими, възложителят регистрира пред органа, издал разрешението за строеж, въвеждането на обекта в експлоатация, като представя окончателния доклад по чл. 168, ал. 6 от ЗУТ, договорите с експлоатационните дружества за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура
- h. В 7-дневен срок от постъпване на искането органът, издал разрешението за строеж, след проверка на окомплектоваността на документите, регистрира въвеждането на строежа в експлоатация и издава удостоверение за въвеждане в експлоатация.