



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Заместник министър-председател и министър на регионалното  
развитие и благоустройството

21-00-24/04.04.22г.

ДО  
ИНЖ. ЛИЛЯНА ПЕТРОВА  
НАЧАЛНИК НА ДИРЕКЦИЯ ЗА  
НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ  
  
ГЛАВНИТЕ АРХИТЕКТИ НА ОБЩИНИ  
(РАЙОНИ) В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
ЧРЕЗ РЕГИОНАЛНИТЕ ДИРЕКЦИИ ЗА  
НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ

**ОТНОСНО:** Прилагане на чл. 145, ал. 2 във връзка с чл. 142, ал. 5 от Закона  
за устройство на територията.

На основание чл. 3, ал. 1 във връзка с § 30 от Заключителните разпоредби на Закона за устройство на територията (ЗУТ), предвид зачестили сигнали в Министерство на регионалното развитие и благоустройството срещу длъжностни лица, които изискват като условия за съгласуване и одобряване на инвестиционни проект документи, каквито не се изискват със ЗУТ или с друг нормативен акт, давам следните указания:

**I. СЪГЛАСУВАНЕ И ОДОБРЯВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ПРОЕКТИ**

1. Инвестиционните проекти се съгласуват и одобряват след писмено заявление на възложителя и след представяне на документите, подробно описани в чл. 144, ал. 1 от ЗУТ. В съответствие с разпоредбата на чл. 142, ал. 4 от ЗУТ, всички части на инвестиционните проекти, които са основание за издаване на разрешение за строеж, се оценяват за съответствието им с основните изисквания към строежите от органа по чл. 142, ал. 6 от ЗУТ. Параметрите, които обхваща оценката за съответствие са подробно изброени в чл. 142, ал. 5 от ЗУТ, като следва да се подчертае, че задължение на органа по чл. 142, ал. 6 от ЗУТ е да провери съответствието с правилата и нормативите за устройство на територията, т.е. с всички изисквания на ЗУТ.

2. Съгласуването и одобряването на техническите или работните инвестиционни проекти се извършва от органа по чл. 145, ал. 1 от ЗУТ, като в т.ч. са и главните архитекти на общини (райони). Според чл. 145, ал. 2 от ЗУТ съгласуването на инвестиционните

проекти се състои в проверка на съответствието им с предвижданията на подробния устройствен план и правилата и нормативите за разполагане на застрояването и устройствените показатели. Тази проверка не следва да включва повторна оценка на съответствието в обхвата по чл. 142, ал. 5 от ЗУТ, която се извършва от органа по чл. 142, ал. 6 от ЗУТ.

2.1. Проверката на съответствието на инвестиционния проект с **предвижданията на подробния устройствен план**, когато инвестиционният проект е разработен въз основа на виза за проектиране по чл. 140 и чл. 140а от ЗУТ, обхваща и проверка за съответствие с издадената визата;

2.2. Проверката на съответствието на инвестиционния проект с **правилата и нормативите за разполагане на застрояването** обхваща единствено проверка с разпоредбите на част първа, глава трета, раздел IV и раздел VI – за сгради на основното застрояване и разпоредбите на част първа, глава трета, раздел VII – за постройките на допълващото застрояване.

2.3. Проверката на съответствието на инвестиционния проект с **устройствените показатели** обхваща единствено проверката за съответствие на постигнатите устройствени показатели с предвижданията на ПУП или визата за проектиране чрез преглед на отразените в обяснителната записка и на ситуационния чертеж по част „Архитектура“ устройствени показатели;

3. Инвестиционните проекти се **одобряват или се отказва одобряването** им от органа по чл. 145, ал. 1 от ЗУТ в законоустановените по чл. 144, ал. 3 от ЗУТ срокове. Отказ да се одобри инвестиционен проект се прави само **по законосъобразност**, като се посочват конкретните мотиви за това (чл. 146 от ЗУТ).

3.1. Одобряването или отказът за одобряване на инвестиционни проекти следва да се извършва стриктно от главните архитекти на общини/райони при спазване на изискванията на чл. 5в от ЗУТ, като прилагането на процедурата по чл. 5в изрично се посочва в писмото с установени нередовности и непълноти;

3.2. **Наличието на основания** за отказ за съгласуване и одобряване на инвестиционен проект от органа по чл. 145, ал. 1 от ЗУТ се установява при неизпълнение на поне едно от условията на чл. 144 от ЗУТ и чл. 145, ал. 2 от ЗУТ;

4. Проверката относно спазването на всички изисквания по чл. 142, ал. 5 от ЗУТ следва да бъде извършена от експертен съвет на одобряващата администрация (чл. 142, ал. 6, т. 1 от ЗУТ) или като комплексен доклад, съставен от регистрирана фирма –



консултант (чл. 142, ал. 6, т. 2 от ЗУТ). Инвестиционни проекти, които са внесени за съгласуване и одобряване с оценка на съответствието с основните изисквания към строежите, изготвена от консултант по чл. 142, ал. 6, т. 2 от ЗУТ, не се разглеждат от експертен съвет на одобряващата администрация.

## **II. ОТГОВОРНОСТИ**

1. Длъжностни лица, които не прилагат чл. 5в от ЗУТ и изискват като условия за съгласуване и одобряване на инвестиционен проект или за разрешаване на строеж документи, каквито не се изискват със ЗУТ или с друг нормативен акт носят административнонаказателна отговорност (чл. 232, ал. 1 от ЗУТ).

2. Лицата, извършили оценка за съответствие на инвестиционен проект в нарушение на изискванията на чл. 142, ал. 5 от ЗУТ, подлежат на имуществена санкция, съгласно чл. 237, ал. 1, т. 6 от ЗУТ. За установяване на тези нарушения, при прилагане условията на чл. 149, ал. 5, изр. второ от ЗУТ се препоръчва органите, издали разрешението за строеж да изпращат по електронен път комплексния доклад по чл. 142, ал. 6, т. 2 от ЗУТ;

3. Проектант, който е изработил проект, в несъответствие със ЗУТ, актовете по неговото прилагане и другите правила и нормативи по проектирането и строителството, включително и в несъответствие с вменените му с чл. 162, ал. 4 от ЗУТ задължения, носи административнонаказателна отговорност по чл. 232, ал. 4 и ал. 10 от ЗУТ.

Указанията да се публикуват на интернет страницата на МРРБ и да се сведат до знанието на началниците на РДНСК и чрез тях до всички главни архитекти на съответните общини/райони за изпълнение.



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