



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон 92-38-310, факс 980-67-41, www.sofia-agk.com, office@sofia-agk.com

ДО
КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В
БЪЛГАРИЯ

ДО
СЪЮЗ НА АРХИТЕКТИТЕ В
БЪЛГАРИЯ

ДО
БЪЛГАРСКА АСОЦИАЦИЯ НА
АРХИТЕКТИТЕ И ИНЖЕНЕРИТЕ-
КОНСУЛТАНТИ

ДО
КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В
ИНВЕСТИЦИОННОТО
ПРОЕКТИРАНЕ

КОПИЕ:
ГЛАВНИТЕ АРХИТЕКТИ НА ВСИЧКИ
РАЙОНИ В СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН
СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ
БУЛ. „ХРИСТО БОТЕВ“ 47
ГР. СОФИЯ

Относно: Допълнителни пояснения по отношение на Писмо № САГ24-ДР00-3047/06.11.2024 г. на ВРИД Главен архитект на Столична община до Всички Районни Кметове и Главни архитекти на райони, с цел създаване на единна административна практика на Главния архитект на Столична община и Главните архитекти на райони, при одобряване на проекти във фаза идеен проект и издаване на Разрешения за строеж на основание чл. 142, ал. 2 ЗУТ.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

Писмото, цитирано по-горе, е издадено на основание чл. 5, ал. 3 от ЗУТ, с цел създаването на единна административна практика за одобряване на

инвестиционни проекти и по издаване на Разрешения за строеж на основание одобрени идейни проекти, от Главния архитект на СО и Главните архитекти по райони, съгласно предоставените им правомощия. Същото е изготвено и поради установена незаконосъобразна административна практика през последните няколко години.

Писмото и указанията предизвикаха дебат сред браншовите организации и противоречиви мнения, които не съответстват на намерението и смисъла му, поради което е необходимо да дам следните пояснения:

- Цитираните „Указания“ единствено припомнят текстовете от действащата нормативна уредба, които не са били прилагани и са били забравени. Не добавят нито един допълнителен текст, който да не съществува вече в нормативната уредба.

- С писмото **НЕ СЕ ЗАБРАНЯВА** издаване на Разрешения за строеж на основание одобрени идейни проекти. **НАПРОТИВ**, улеснява се процедурата по разрешаване и започване на строителство по такова Разрешение за строеж и подробно се указва какъв е законовият ред, а той е:

1. Идейните проекти се изработват в обхват и съдържание на действащата НАРЕДБА № 4 ОТ 21 МАЙ 2001 Г. ЗА ОБХВАТА И СЪДЪРЖАНИЕТО НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ. Обхватът е различен в зависимост от това дали се съгласуват проекти по чл. 141 ЗУТ и такива, по които се издава Разрешение за строеж, съгласно чл. 142 ЗУТ.

2. Стимулира се съгласуване на идейни проекти по чл. 141 ЗУТ, което служи за възлагане на проекти в следваща фаза или за възлагане на Обществени поръчки.

3. Пояснява се законносъобразното издаване на Разрешение за строеж, на основание чл. 142 ЗУТ за ЦЕЛИЯ СТРОЕЖ. Спряно е издаването на Разрешения за строеж на основание одобрени идейни проекти **ДО КОТА 0.00**. Същото е **НЕЗАКОНОСЪОБРАЗНО**, съгласно чл. 152 ЗУТ, поради това, че основите и подземното строителство не представляват самостоятелен обект и не могат да се ползват самостоятелно. Разрешението за строеж се издава за **ЦЕЛИЯ** строеж, на база на съгласуван и одобрен идеен проект, след изготвена предварителна оценка за ЦЕЛИЯ СТРОЕЖ. Разрешението за строеж се обявява и влиза в сила по съответния ред. /Досегашният ред е одобряване на проекти в идейна фаза, заедно с проект по част „Конструкции“ за подземно ниво във фаза техническа. Това смесване на фази и то частично, само за основи, не е разписано като възможност в нормативен акт/.

4. След влизането в сила на Разрешението за строеж, във всеки последващ момент могат да се внасят проекти в следващи фази за определени видове дейности /напр. основи и подземни етажи/, които проекти се **ОДОБРЯВАТ**, съгл. чл. 142 ал. 2 ЗУТ единствено с печат „ОДОБРЯВАМ“ към съответното Разрешение за строеж. Не се издава административен акт, за който да се чака влизането му в сила.

5. На следващо място – проектите на фаза **ИДЕЙНА** може да имат разлики със следващите фази, когато не променят основната си концепция от идейната фаза. Досегашният ред е бил – масово прилагане на чл. 154 ЗУТ, одобряване на проекти във фаза техническа, които „имат съществени изменения от идейната фаза“. Същото действие не е необходимо, отпада – т.е. спестява се още един ненужен срок за обявяване и влизане в сила на административен акт /заповед по 154, ал. 5 ЗУТ/, който не е необходим и е

водил до изкуствено създавана административна тежест и изкуствено удължаване на законови срокове.

6. След подпечатване на проектите в следваща фаза, необходими за започване на строителството, може да започне самото строителство и да се завери Протокол /Образец № 2/ за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа.

7. След започване на строителството всички останали проекти в следващи фази се одобряват единствено с печат „ОДОБРЯВАМ“ към издаденото Разрешение за строеж в хода на строителството.

8. При наличие вече на одобрени проекти във фаза техническа или работна, и при възникване на ново инвестиционно намерение, което попада в условията на съществени изменения, новите проекти във фаза техническа или работна се одобряват по чл. 154, ал. 5 ЗУТ и се издава Заповед за допълване на Разрешението за строеж.

Така по-подробно разписаното в допълнение на писмо № САГ24-ДРОО-3047/06.11.2024 г., моля да сведете до знанието на членовете на представляваните от Вас организации за сведение и пояснение. При възникване отново на неразбиране на отделни текстове, моля да изпратите въпросите си писмено за изготвяне на допълнително разяснение.

Приложение: Писмо № САГ24-ДРОО-3047/06.11.2024 г. на ВРИД Главен архитект на Столична община.

ВР. И. Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТОВА/





НАГ-София www.sofia-agk.com
№САГ24-ДР00-3047
06.11.2024
06.11.2024
Код за достъп:
XAVRG3VEY2J



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сергюка“ № 5, телефон 92-38-310, факс 980-67-41, www.sofia-agk.com, office@sofia-agk.com

ДО:
КМЕТОВЕТЕ НА ВСИЧКИ РАЙОНИ В
СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ДО:
ГЛАВНИТЕ АРХИТЕКТИ НА ВСИЧКИ
РАЙОНИ В СТОЛИЧНА ОБЩИНА

КОПИЕ:
ДНСК
БУЛ. „ХРИСТО БОТЕВ“ 47
СОФИЯ

Относно: Създаване на единна административна практика на Главния архитект на Столична община и Главните архитекти на райони, при одобряване на инвестиционни проекти, след издадено Разрешение за строеж на осн. чл. 142 ал.2 ЗУТ, на основание одобрен инвестиционен проект във фаза Идеен проект.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

На основание чл. 5, ал.3 от ЗУТ, и за създаването на единна административна практика за одобряване на инвестиционни проекти и по издаване на Разрешения за строеж на основание одобрени идейни проекти, от Главния архитект на СО и Главните архитекти по райони, съгласно предоставените им правомощия,

давам следните указания:

С НАРЕДБА № 4 ОТ 21 МАЙ 2001 Г. ЗА ОБХВАТА И СЪДЪРЖАНИЕТО НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ са определени обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, както и съгласно чл. 2 от Наредбата се уточняват фазите на проектиране. Двухазното проектиране включва изработване във фази: идеен и технически проект, идеен и работен проект или технически и работен проект.

На съгласуване от Главния архитект на СО или от съответния районен Главен архитект /съгласно предоставени правомощия/ подлежат инвестиционните проекти във фаза идеен проект, съгласно чл.141 ЗУТ/ ЗУТ, когато е изготвена предварителна оценка, по смисъла на чл. 142 ал. 2 ЗУТ.

Инвестиционните проекти подлежат на съгласуване и одобряване и са основание за издаване на разрешение за строеж, съгласно чл. 142 ал.1 ЗУТ. За проектите се изготвя Оценка за съответствието им с основните изисквания към строежите, обхвата на която е регламентиран с чл. 142 ал. 5 ЗУТ.

Съгласно чл. 142 ал. 2 ЗУТ се допуска издаване на Разрешение за строеж по одобрени инвестиционни проекти във фаза Идеен проект, като ясно е разписано, че следващите фази на проекта се одобряват в хода на строителството, преди извършване на съответните СМР и подлежат на оценка съгласно изискванията на ал. 5.

Когато идейният проект служи за съгласуване по реда на чл. 141 ЗУТ, то водещата част на проекта, както и част "Геодезия" се изработват в обем и съдържание, достатъчни за извършване на предварителна оценка на съответствието с подробния устройствен план и правилата и нормите за застрояване за водещата част на инвестиционния проект, съгласно чл. 142 ал. 2 ЗУТ. Така съгласуваният проект служи за задание за следваща фаза на проектиране, възлагане по ЗОП.

Когато идейният проект служи за издаване на разрешение за строеж, всички части на проекта се изработват в обем и съдържание, достатъчни за изясняване на проектното решение и извършване на предварителна оценка на съответствието с подробния устройствен план и със съществените изисквания към строежите, съгласно чл. 18 ал. 3 от НАРЕДБА № 4 ОТ 21 МАЙ 2001 Г. ЗА ОБХВАТА И СЪДЪРЖАНИЕТО НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ.

Съгласно чл. 19 ал. 3 от същата Наредба е пояснено, че с техническия проект се доизясняват и допълват проектните решения на идейния проект, респ. се изработват проектни решения, които служат и за оценка на съответствието с изискванията към строежите по чл. 169 ЗУТ.

Когато има издадено вече и влязло в сила Разрешение за строеж на база одобрени идейни проекти, следващата фаза Технически проект се одобрява в хода на строителството, преди извършване на съответните СМР от компетентния орган, съгласно чл. 142 ал. 2 ЗУТ. Всички части на проекта се подпечатват и одобряват, като се вписва номера на Разрешението за строеж, към което се одобряват.

Строежът не се счита за започнал по чл. 175 ал. 1 от ЗУТ, докато няма одобрени проекти в техническа или работна фаза. Протоколът за откриване на

Писмото се издава в 4(четири) екземпляра: 1 за подател (за класиране в УАНАГ). По 1 за 3,4, 5 адресат.

Един екземпляр за изпращане до 1 и 2 адресати по СЕОС.

строителната площадка се съставя след одобряване на технически или работен проект по реда на чл. 142 ал.2 ЗУТ.

Имайки предвид пълнотата и съдържанието на идейния проект, който определя избора на архитектурно-пространствено решение, строително-конструктивно решение, инсталационни и технологични решения, системи за безопасност и др., различията в технически или работен проект, спрямо одобрения идеен не се причисляват като изменения по време на строителство, съгласно чл. 154 ЗУТ. Измененията в хода на строителството при одобрени вече технически /работни / проекти, по които се изпълнява строежа се процедурат, съгласно чл. 154 ЗУТ.

При наличие на одобрен идеен проект на цялата сграда, недопустимо е издаване на разрешение за строеж до кота 0.00 с одобрен технически проект до кота 0.00. Разрешението за строеж се издава за целия строеж, на основание одобрен идеен проект и непосредствено след влизането му в сила е възможно одобряване на технически или работен проект по реда на чл. 142 ал. 2 ЗУТ. Имайки предвид, че изпълнение на изкоп или строеж до кота 0.00 не може да се ползва самостоятелно, не може да бъде обособен етап и не представлява самостоятелен строеж.

ВР. И. Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/ АРХ. БОГДАНА ПАНАЙотова /

