



НАГ-София [www.sofia-agk.com](http://www.sofia-agk.com)  
№САГ24-ДРО0-3047  
06.11.2024  
06.11.2024  
Код за достъп: 

**СТОЛИЧНА ОБЩИНА**  
**НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

София 1000, ул. „Сергюка“ № 5, телефон 92-38-310, факс 980-67-41, [www.sofia-agk.com](http://www.sofia-agk.com), [office@sofia-agk.com](mailto: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

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 /

