

Строежите в Република България се извършват съгласно изискванията и по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ) (Обн. ДВ, бр. 1 от 2 януари 2001 г.).

Определенията за „строежи“, за „основен ремонт“, „текущ ремонт“ и „реконструкция“ на строеж, съгласно § 5, т. 38, т. 42, т. 43 и т. 44 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ, са както следва:

"Строежи" са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства с и без промяна на предназначението.

"Основен ремонт" на строеж е частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на строежа, както и строително-монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, подобрява се и се удължава срокът на тяхната експлоатация.

"Текущ ремонт" на строеж е подобряването и поддържането в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се:

- а) засяга конструкцията на сградата;
- б) извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата;
- в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях.

"Реконструкция" на строеж е възстановяване, замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации и изпълнението на нови такива, с които се увеличават носимоспособността, устойчивостта и трайността на строежите.

Съгласно разпоредбите на ЗУТ строителството се извършва въз основа на одобрени строителни книжа - инвестиционен проект и издадено разрешение за строеж в общия случай, въз основа на издадено разрешение за строежи в случаите по чл. 147, или без да се изисква разрешение за строежи в случаите по чл. 151 от ЗУТ.

Инвестиционните проекти се изработват при спазване разпоредбите на ЗУТ и на подзаконовите нормативни актове от проектанти - физически лица, които притежават техническа правоспособност, съобразно придобитата специалност, или от юридически лица, ако в състава им са включени физически лица със съответната техническа правоспособност. Проектантите е нужно да докажат и притежавана проектантска правоспособност с удостоверение, издадено от Камарата на архитектите в България (КАБ) и от Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране (КИИП), които поддържат регистър на правоспособните лица (<http://www.kab.bg/>: <http://www.kiip.bga> За строежите (от компетентност на общинските администрации), за които се изисква

одобряване на инвестиционен проект за издаване на разрешението за строеж, възложителят следва да подаде писмено заявление в съответната община по местонахождението на имота, придружено от документите по чл. 144 от ЗУТ:

- документи за собственост, а за сгради на жилищностроителни кооперации - и влязло в сила решение на общото събрание за приемане на проекта;

- виза за проектиране в случаите по чл. 12, ал. 3, чл. 41, ал. 2, чл. 50, 51, 58, 59, чл. 133, ал. 6 и чл. 134, ал. 6 от ЗУТ (издава се от съответната община по местонахождение на имота, въз основа на писмено заявление от възложителя - дължи се такса за издаването ѝ);

- три копия от инвестиционния проект, чийто обхват и съдържание се определят с Наредба № 4 от 21 май 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти (Обн. ДВ. бр. 51 от 5 юни 2001 г.), изработен от правоспособни проектанți по отделните части, съгласно чл. 229 от ЗУТ. Всички части на проекта следва да бъдат подпечатани със съответния личен печат на всеки от проектантите, издаден от КАБ и от Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране (КИИП);

- 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 друг специален закон;

- оценка за съответствието, изготвена по реда на чл. 142, ал. 6 от ЗУТ;

- 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.

В зависимост от големината, категорията и сложността на строежа е възможно да се наложи и представянето на някои допълнителни документи, посочени в чл. 143 от ЗУТ. Информация за необходимите документи, заявления по образец, такси и др. може да се получи и от интернет-страницата на съответната община (почти всички общински администрации вече поддържат такива страници).

Инвестиционните проекти се съгласуват и одобряват от главния архитект на общината/района (в градовете с районно деление), като се подпечатват с печата на общинската администрация.

За съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти, както и за издаване на разрешение за строеж се заплащат такси по Закона за местните данъци и такси, определени от съответния общински съвет.

За строежите, за които се издава само разрешение за строеж (по чл. 147 от ЗУТ) също се подава писмено заявление в съответната община, придружено от документ за собственост или за учредено право на строеж, ситуационна скица и в някои от случаите се представя становище на инженер-конструктор, изготвено от правоспособен проектант и подпечатано с личния му печат за проектантска правоспособност.

След влизане в сила на разрешението за строеж се открива строителна площадка, определя се строителна линия и ниво и се съставя протокол в присъствието на служител от общината и от лицето, упражняващо строителен надзор на обекта (за строежи от първа до четвърта категория) или от технически ръководител (за строежи от пета категория). На всеки етап от строителството се съставят съответните актове.

От деня на въвеждане на строежа в експлоатация започват да текат гаранционни срокове, определени с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството. След завършване на нов строеж, след реконструкция, основен

ремонт или преустройство на съществуващ строеж се съставя от лицето, упражняващо строителен надзор или от техническия ръководител технически паспорт на строежа. За временните строежи и за строежите от допълващото застрояване не се съставя такъв паспорт.

Строежите по чл.147 от ЗУТ са шеста категория и не подлежат на въвеждане в експлоатация. Изброените в чл. 151 от ЗУТ също не се въвеждат в експлоатация.

За защита на интересите на възложителя на строеж е препоръчително при избор на строител да се използва публичният регистър на Камарата на строителите в България (<http://register.ksb.bg/>).

Взаимоотношенията между участниците в проектирането и строителството се уреждат с писмени договори.

Строежите, за които не се изисква одобряване на инвестиционни проекти при издаване на разрешение за строеж са следните, съгласно чл. 147 от ЗУТ:

- стопански постройки със селскостопанско предназначение и строежите от допълващото застрояване по чл. 44 и по чл. 46, ал. 1 от ЗУТ, освен ако с решение на общинския съвет е предвидено друго;
 - монтаж на инсталации, съоръжения и уредби, с изключение на съоръженията с повишена степен на опасност, подлежащи на технически надзор от Главна дирекция "Инспекция за държавен технически надзор";
 - оранжерии с площ до 200 кв.м;
 - басейни с обем до 100 куб. м в оградени поземлени имоти;
 - подпорни стени с височина до 2 м над нивото на прилежащия в основата им терен, когато не са елемент на транспортни обекти;
 - ремонт на елементите на техническата инфраструктура;
 - огради, градински и паркови елементи с височина до 2,20 м над прилежащия терен;
 - изкопи и насипи с дълбочина или височина до 1 м и с площ до 30 кв.м;
 - пневматични (надуваеми) складове или покрития с площ до 100 кв.м;
 - строежите по чл. 55;
 - остъкляване на балкони и лоджии, с изключение на разположените към първостепенната улична мрежа;
 - монтаж на инсталации за производство на електрическа енергия, топлинна енергия и/или енергия за охлаждане от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 30 kW включително към съществуващите сгради в урбанизираните територии, в т.ч. върху покривните и фасадните им конструкции и в собствените им поземлени имоти.
- Строежите, за които съгласно чл. 151 от ЗУТ не се изисква разрешение за строеж, са следните:
- външно и вътрешно боядисване на сгради и постройки;
 - подменяне на покривни материали;
 - вътрешни преустройства, при които не се:
 - а) засяга конструкцията на сградата;
 - б) извършват дейности, като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата;
 - в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях;
 - текущ ремонт на сгради, постройки, съоръжения и инсталации;
 - текущ ремонт на елементите на техническата инфраструктура по чл. 64, ал. 1, с който не се променят трасето и техническите характеристики;

- текущ ремонт на пътища, с който не се променя конструкцията на пътното платно;
- паметници, надгробни плочи и кръстове с височина до 3 м;
- теренна консервация на недвижими културни ценности;
- консервация и реставрация на фасади и на художествени елементи и стенописи в интериор на архитектурно-строителни и художествени културни ценности и консервация на археологически недвижими културни ценности.

Често задавани въпроси:

- С пълномощно, заверено нотариално, собственикът на имота може да предостави права на друг член на семейството или на друго лице да извърши нужните действия за получаване на виза за проектиране, за възлагане на проектирането на инвестиционния проект, за процедиране на проекта и получаване на разрешение за строеж, както и за всички други действия, свързани със строителството с изключение на дейностите, които се извършват въз основа на писмен договор. Визата за проектиране се издава въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план и е със срок на действие шест месеца.