

Строителен инвестиционен процес. Държавна политика в строителството. Предназначение на териториите и поземлените имоти. Видове и характер на застрояване на имотите

Учебна литература:

1. **Закон за устройство на територията (ЗУТ), издателство СЕК, 2009г.**
2. **Инж. Йордан Божков, „Организация, отчетност и приемане на строежите”, издателство СЕК, 2005г.**

Нормативна уредба за строителството

Строителната дейност се направлява от много на брой **нормативни актове**, задължителни за изпълнение от всички участници. Цялата система от нормативни актове наричаме още **нормативна уредба**.

Както всички други нормативни актове, така и актовете, уреждащи строителната дейност се съставят и степенуват по реда, установен в Закона за нормативните актове.

Степенуването е в следния ред:

Закон;

Правилник;

Наредба;

Инструкция.

Всички нормативни актове се обнародват в „Държавен вестник”.

Из Закон за устройство на територията

Глава втора

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ТЕРИТОРИИТЕ И ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ

Чл. 7. Според основното им предназначение, определено с устройствените схеми и планове, териториите в страната са: урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), земеделски територии, горски територии, защитени територии и нарушени територии за възстановяване.

Чл. 8. Конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробния устройствен план и може да бъде:

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) в урбанизирани територии или в отделни поземлени имоти извън тях - за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции, за озеленени площи и озеленени връзки между тях и териториите за природозащита, за декоративни водни системи (каскади, плвателни канали и други), за движение и транспорт, включително за велосипедни алеи и за движение на хора с увреждания, за техническа инфраструктура, за специални обекти и други;

2. в земеделски територии - за обработваеми земи (ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други) и необработваеми земи (пасища, скатове, дерета, оврази и други);

3. в горски територии - за гори (дървопроизводителни гори, защитни гори, рекреационни гори и други) и горски земи (поляни, земи, заети от храсти, скали и други);

4. (изм. - ДВ, бр. 88 от 2005 г.) в защитени територии - за природозащита (природни резервати, национални паркове, природни забележителности, поддържани резервати, природни паркове, защитени местности, плажове, дюни, водоизточници със санитарно-охранителните им зони, водни площи, влажни зони, защитени крайбрежни ивици) и за опазване на обектите на културно-историческото наследство (археологически резервати, отделни квартали или поземлени имоти в населени места с културно-историческо, етнографско или архитектурно значение);

5. в нарушени територии - за възстановяване и рекултивация на кариери, рудници, насипища, хвостохранилища, депа за отпадъци, свлачища, срутища и други.

Чл. 9. (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) (1) В територии без устройствени планове предназначението на поземлените имоти до влизането в сила на плановете се определя от фактическото им използване, освен ако използването противоречи на закон.

(2) Промяната на предназначението на територии и на поземлени имоти с цел застрояване се извършва въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план при условията и по реда на този закон.

...

Чл. 12. (1) Застрояване по смисъла на този закон е разполагането и изграждането на сгради, постройки, мрежи и съоръжения в поземлени имоти.

(2) Застрояване се допуска само ако е предвидено с влязъл в сила подробен устройствен план и след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Без промяна на предназначението в поземлените имоти по чл. 8, т. 2, 3 и 4 се допуска застрояване на обекти, чиито функции са съвместими с предназначението на имотите, при спазване на действащата нормативна уредба и въз основа на подробен устройствен план или виза за проектиране, издадена от главния архитект на общината.

...

Раздел III.

Видове застрояване, параметри на застрояване

Чл. 20. (1) Застрояването в урегулираните поземлени имоти е основно и допълващо.

(2) Основното застрояване съответства на конкретното предназначение на имотите съгласно чл. 8, определено с подробния устройствен план.

(3) Застрояването със спомагателни, стопански, обслужващи и второстепенни постройки допълва основното застрояване в урегулираните поземлени имоти.

Чл. 21. (1) Начинът на застрояване в съседни урегулирани поземлени имоти е свободно или свързано застрояване.

...

Чл. 23. (1) Характерът на застрояването се определя в зависимост от височината на сградите на основното застрояване, както следва:

1. ниско застрояване - с височина до 10 м;
 2. средно застрояване - с височина до 15 м;
 3. високо застрояване - с височина над 15 м.
- (2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Във вилните зони застрояването е ниско - до 7 м.

Елементи на техническата инфраструктура. Категоризация на сгради

Учебна литература:

Закон за устройство на територията (ЗУТ), издателство СЕК, 2009г.

Из Закон за устройство на територията

Чл. 137. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) В зависимост от характеристиките, значимостта, сложността и рисковете при експлоатацията строежите се категоризират, както следва:

1. първа категория:

а) автомагистрала и пътища I и II клас от републиканската пътна мрежа, железопътни линии, пристанища и летища за обществено ползване, метрополитени и съоръженията към тях;

б) (изм. - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) преносни проводни (мрежи) на техническата инфраструктура и съоръженията към тях в областта на водоснабдяването, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването и други дейности;

в) строежи, необходими за предпазване и защита на населението и възстановяване на районите от бедствия и аварии;

г) строежи, криещи опасност от взрив, от значително вредно въздействие върху околната среда или от разпространение на отровни или вредни вещества;

д) хидротехнически съоръжения, криещи опасност от наводнения, в т.ч. язовири с обем над 50 млн. куб.м или с височина на язовирната стена над 80 м;

е) строежи, при които не се допуска прекъсване на технологичния процес;

ж) съоръжения за геозащита и брегоукрепване по реките и морския бряг;

з) електрически централи и топлоцентрали с мощност над 100 мегавата;

и) производствени предприятия с капацитет над 500 работни места и съоръжения към тях;

к) металургични и химически предприятия, мини, рудници, кариери, в т.ч. и ликвидацията им, както и строежи, свързани с отстраняване на екологични щети в района на въздействието им;

л) други строежи с национално значение, определени с акт на Министерския съвет;

м) (нова - ДВ, бр. 65 от 2004 г., изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г., доп. - ДВ, бр. 54 от 2011 г.) недвижими културни ценности с категория "световно значение" и "национално значение, както и сгради в границите и охранителните зони на археологическите резервати извън урбанизирани територии;

н) (предишна б. "м" - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) реконструкции, преустройства, основни ремонти и смяна предназначението на строежите от тази категория;

2. втора категория:

а) пътища III клас от републиканската пътна мрежа, първостепенна улична мрежа I и II клас и съоръженията към тях;

б) (изм. - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) разпределителни проводни, съоръжения и устройства към тях в областта на водоснабдяването, канализацията, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването и други дейности;

в) хидротехнически съоръжения, в т.ч. язовири с обем от 30 до 50 млн. куб. м или с височина на язовирната стена от 50 до 80 м;

г) (доп. - ДВ, бр. 41 от 2010 г.) съоръжения и инсталации за третиране на отпадъци и закриване на депа за отпадъци чрез повърхностно запечатване с горен изолиращ екран;

д) сгради и съоръжения за обществено обслужване с капацитет над 1000 места за посетители;

е) производствени сгради с капацитет от 200 до 500 работни места и съоръженията към тях;

ж) електрически централи и топлоцентрали с мощност от 25 до 100 мегавата;

з) (нова - ДВ, бр. 65 от 2004 г., изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г.) недвижими културни ценности с категория "местно значение";

и) (предишна б. "з" - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) реконструкции, преустройства, основни ремонти и смяна предназначението на строежите от тази категория;

3. трета категория:

а) общински пътища, улици от първостепенната улична мрежа III и IV клас и съоръженията към тях;

б) (изм. - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) елементи на техническата инфраструктура, хидротехнически, хидромелиоративни и други мрежи, съоръжения и инсталации, непопадащи в горните категории;

в) жилищни и смесени сгради с високо застрояване; сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ над 5000 кв.м или с капацитет от 200 до 1000 места за посетители;

г) производствени сгради с капацитет от 100 до 200 работни места и съоръженията към тях;

д) електрически централи и топлоцентрали с мощност до 25 мегавата;

е) паркове и градини с площ над 1 хектар;

ж) реконструкции, преустройства, основни ремонти и смяна на предназначението на строежите от тази категория;

з) (нова - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) електронни съобщителни мрежи и съоръжения, изградени от магистрален тип на национално ниво;

4. четвърта категория:

а) частни пътища, улици от второстепенната улична мрежа V и VI клас и съоръженията към тях;

б) жилищни и смесени сгради със средно застрояване; сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ от 1000 до 5000 кв.м или с капацитет от 100 до 200 места за посетители;

в) производствени сгради с капацитет от 50 до 100 работни места и съоръженията към тях;

г) паркове, градини и озеленени площи до 1 хектар;

д) реконструкции, преустройства, основни ремонти и смяна предназначението на строежите от тази категория;

е) вътрешни преустройства на сградите от първа до четвърта категория, с които не се засяга конструкцията им;

ж) (нова - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) електронни съобщителни мрежи и съоръжения, изградени в урбанизирани територии с високо и средно застрояване;

5. пета категория:

а) жилищни и смесени сгради с ниско застрояване, вилни сгради, сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ до 1000 кв.м или с капацитет до 100 места за посетители;

б) производствени сгради с капацитет до 50 работни места и съоръженията към тях;

в) строежи от допълващото застрояване, извън тези по шеста категория;

г) реконструкции, преустройства, основни ремонти и смяна предназначението на строежите от тази категория;

д) (нова - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) електронни съобщителни мрежи и съоръжения, изградени в урбанизирани територии с ниско застрояване;

6. шеста категория - строежите по чл. 54, ал. 1 и 4 и чл. 147.

Инвестиционно проучване и проектиране. Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти. Разрешаване на строителство

Из Закон за устройство на територията

Чл. 139. (1) Инвестиционните проекти могат да се изработват в следните фази:

1. идеен проект;
2. технически проект;
3. работен проект (работни чертежи и детайли).

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Възложителят преценява кои фази или части от инвестиционни проекти да договори в съответствие със спецификата на обекта за успешно изпълнение на инвестиционното намерение.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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", когато оценката за съответствие не е извършена от консултант.

Раздел II.

Съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти

Чл. 141. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Идейният инвестиционен проект подлежи на съгласуване от главния архитект на общината.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Идейните инвестиционни проекти за строежи, финансирани изцяло или частично със средства от републиканския бюджет, се разглеждат от областния експертен съвет или от Националния експертен съвет. Решенията на експертния съвет са задължителни за участниците в строителството.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Отказ за съгласуване на идеен инвестиционен проект може да се прави само по законосъобразност.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Идейните инвестиционни проекти за специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се подлагат на експертиза от специализирания експертен съвет по чл. 3, ал. 3.

(5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 33 от 2008 г.) Идейните инвестиционни проекти за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се съгласуват с министъра на отбраната, съответно с министъра на вътрешните работи или с председателя на Държавна агенция "Национална сигурност", след разглеждане на проекта от специализирания експертен съвет по чл. 3, ал. 3.

(6) (Предидшна ал. 5 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Идейният инвестиционен проект за обекти на техническата инфраструктура с обхват и значение за повече от една община се съгласува от областния управител след приемане на проекта от областния експертен съвет, а за обекти с обхват и значение за повече от една област и за обекти с национално значение - от министъра на регионалното развитие и благоустройството след приемане на проекта от Националния експертен съвет.

(7) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г., изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г., изм. - ДВ, бр. 92 от 2009 г., в сила от 20.11.2009 г.) Идейният инвестиционен проект за недвижими културни ценности и за строежи в техните граници и охранителните им зони се съгласува с Министерството на културата при условията и по реда на чл. 125, ал. 5.

(8) (Предидшна ал. 6 - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 65 от 2004 г., предидшна ал. 7 - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Съгласуването на идейния проект се извършва в едномесечен срок от постъпване на писмено искане, а в случаите по чл. 142, ал. 2 - в 7-дневен срок.

(9) (Предидшна ал. 7 - ДВ, бр. 65 от 2003 г., предидшна ал. 8 - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Съгласуването на идейния проект е основание за продължаване на проектирането в следващи фази.

Чл. 142. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Инвестиционните проекти подлежат на съгласуване и одобряване и са основание за издаване на разрешение за строеж.

(2) Идейният инвестиционен проект може да бъде основание за издаване на разрешение за строеж, ако за него е извършена предварителна оценка за съответствие с предвижданията на подробния устройствен план, с правилата и нормативите по устройство на територията, с изискванията към строежите съгласно нормативните актове за функционалност, транспортна достъпност, опазване на околната среда и здравната защита, както и за взаимната съгласуваност между отделните части на проекта, и е одобрен от органа по чл. 145. В тези случаи одобреният идеен проект служи и за възлагане на строеж по Закона за обществените поръчки. Следващите фази на проектиране се одобряват в хода на строителството преди извършване на съответните строително-монтажни работи и подлежат на оценка съгласно изискванията на ал. 5.

(3) За елементите на транспортната техническа инфраструктура се допуска техническият или работният инвестиционен проект да се разгледа от експертния съвет едновременно с приемането на парцеларния план, като разрешение за строеж се издава след влизане в сила на плана.

(4) Всички части на инвестиционните проекти, които са основание за издаване на разрешение за строеж, се оценяват за съответствието им със съществените изисквания към строежите.

(5) Оценката обхваща проверка за съответствие със:

1. предвижданията на подробния устройствен план;
2. правилата и нормативите за устройство на територията;
3. изискванията по чл. 169, ал. 1 и 2;
4. взаимната съгласуваност между частите на проекта;
5. пълнотата и структурното съответствие на инженерните изчисления;
6. изискванията за устройство, безопасна експлоатация и технически надзор на съоръжения с повишена опасност, ако в обекта има такива;
7. специфичните изисквания към определени видове строежи съгласно нормативен акт, ако за обекта има такива.

(6) Оценката за съответствие се извършва:

1. с приемане от експертен съвет на одобряващата администрация;
2. като комплексен доклад, съставен от лицензирана фирма - консултант, несвързана с проектанта - за обекти от първа и втора категория задължително, а за обекти от по-ниска категория - по желание на възложителя;
3. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.)
4. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.)

(7) Одобреният инвестиционен проект, освен за издаване на разрешение за строеж, може да служи и за възлагане на строеж по Закона за обществените поръчки.

(8) (Доп. - ДВ, бр. 15 от 2010 г., в сила от 23.02.2010 г.) Оценката за съответствието на част "Конструктивна" на инвестиционните проекти във фази технически и работен проект се извършва по отделен договор с възложителя от физически лица, упражняващи технически контрол по част "Конструктивна", включени в списък, изготвен и ежегодно актуализиран от Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране, който се обнародва в "Държавен вестник", или в еквивалентен списък или регистър, поддържан от компетентен орган в държава - членка на Европейския съюз, или в друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

(9) (Нова - ДВ, бр. 98 от 2008 г., в сила от 14.11.2008 г.) Оценката за съответствие по чл. 169, ал. 1, т. 6 на инвестиционните проекти във фази технически и работен проект се извършва по отделен договор с възложителя от физически и юридически лица, които отговарят на изискванията на Закона за енергийната ефективност и са вписани в публичния регистър по чл. 23, ал. 4 от същия закон.

Чл. 143. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Инвестиционните проекти се съгласуват и одобряват въз основа на представени:

1. оценка на съответствието на проектната документация със съществените изисквания към строежа;
2. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2006 г., изм. - ДВ, бр. 69 от 2008 г.) положително становище на органите по пожарна безопасност и спасяване за строежите от първа и втора категория;
3. предварителни договори с експлоатационните дружества за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура;
4. (нова. - ДВ, бр. 77 от 2005 г.) становище на министъра на околната среда и водите за строеж на обекти, за изграждането на които е необходимо разрешително по чл. 104, ал. 1 от Закона за опазване на околната среда;

5. (нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г., изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г., изм. - ДВ, бр. 92 от 2009 г., в сила от 20.11.2009 г.) съгласуване с Министерството на културата при условията и по реда на чл. 125, ал. 5 - за недвижими културни ценности и за строежи в техните граници и охранителните им зони.

(2) За съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти се заплащат такси по Закона за държавните такси и по Закона за местните данъци и такси.

(3) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.)

Чл. 144. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) Инвестиционните проекти, по които се издава разрешение за строеж, се съгласуват и одобряват след писмено заявление на възложителя и след представяне на:

1. документи за собственост, а за сгради на жилищностроителни кооперации - и влязло в сила решение на общото събрание за приемане на проекта;
2. (доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) 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;
3. три копия от инвестиционния проект в обхват и съдържание, определени с наредбата почл. 139, ал. 5;
4. (изм. - ДВ, бр. 77 от 2005 г.) 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;
5. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) оценка за съответствието, изготвена по реда на чл. 142, ал. 6;
6. (нова - ДВ, бр. 65 от 2006 г., в сила от 11.08.2006 г.) 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.

(2) Условията за ползване на вода за питейни, производствени и противопожарни нужди, за изпускане на отпадъчни води, за ползване на електроенергия, за съобщителни връзки, за топлинна енергия и за газоснабдяване се осигуряват от организациите, предоставящи обществени услуги, при условията и по реда на специалните закони.

(3) Инвестиционните проекти се одобряват или се отказва одобряването им от органа по чл. 145:

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) при изготвена оценка по чл. 142, ал. 6, т. 2 - в 7-дневен срок от внасянето им;
2. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г.) при изготвена оценка по чл. 142, ал. 6, т. 1 - в едномесечен срок от внасянето им.

(4) (Нова - ДВ, бр. 87 от 2010 г.) За изграждане на национален обект или на общински обект от първостепенно значение не се представя документ за собственост, а влязъл в сила подробен устройствен план и документи, удостоверяващи, че е преведено определеното в акта за отчуждаване обезщетение.

Чл. 145. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Техническите или работните инвестиционни проекти се съгласуват и одобряват от главния архитект на общината (района). Съгласуването на инвестиционните проекти се състои в проверка на съответствието им с предвижданията на подробния устройствен план и правилата и нормите за застрояване.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 33 от 2008 г.) Технически и работни инвестиционни проекти за обекти на техническата инфраструктура с обхват и значение за повече от една община се одобряват от областния управител, а за обекти с обхват и значение за повече от една област и за обекти с национално значение - от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Техническите и работните инвестиционни проекти за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се съгласуват и одобряват от министъра на

отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи, или от председателя на Държавна агенция "Национална сигурност".

(3) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 33 от 2008 г.) Всички части на одобрените инвестиционни проекти се подпечатват с печата на общинската администрация, областната администрация или на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, а за специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната - с печата на Министерството на отбраната, съответно на Министерството на вътрешните работи или на Държавна агенция "Национална сигурност".

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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.

(5) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато одобрените инвестиционни проекти, по които е изпълнен строежът, са изгубени, те се възстановяват от собственика с инвестиционен проект - заснемане на извършения строеж и представени документи по чл. 144, ал. 1, т. 1, 2, 3 и 5 и ал. 2. Проектът-заснемане се одобрява от органа, компетентен да одобри инвестиционния проект за строежа, след представяне на разрешението за строеж или на други документи от издадените строителни книжа.

Чл. 146. (Изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) 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.

Чл. 147. (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Не се изисква одобряване на инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж за:

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) стопански постройки със селскостопанско предназначение и строежите от допълващото застрояване по чл. 44 и по чл. 46, ал. 1, освен ако с решение на общинския съвет е предвидено друго;
2. (изм. и доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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";
3. оранжерии с площ до 200 кв.м;
4. басейни с обем до 100 куб. м в оградени поземлени имоти;
5. подпорни стени с височина до 2 м над нивото на прилежащия в основата им терен, когато не са елемент на транспортни обекти;
6. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) ремонт на елементите на техническата инфраструктура;
7. огради, градински и паркови елементи с височина до 2,20 м над прилежащия терен;
8. изкопи и насипи с дълбочина или височина до 1 м и с площ до 30 кв.м;
9. пневматични (надуваеми) складове или покрития с площ до 100 кв.м;
10. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) строежите по чл. 55;
11. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 65 от 2004 г., отм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)
12. остъкляване на балкони и лоджии, с изключение на разположените към първостепенната улична мрежа;
13. (отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)
14. (нова - ДВ, бр. 35 от 2011 г., в сила от 03.05.2011 г.) 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.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г., доп. - ДВ, бр. 35 от 2011 г., в сила от 03.05.2011 г.) За строежите по ал. 1, т. 1, 3, 5, 7, и 12 се представя становище на инженер-конструктор с указания за изпълнението им, а в случаите по т. 14 - се представят становища на инженер-конструктор, на електроинженер и/или на инженер по топлотехника с чертежи, схеми, изчисления и указания за изпълнението им.

(3) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г., изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г., изм. - ДВ, бр. 54 от 2011 г.) За недвижими културни ценности в техните граници и охранителни зони строежите по ал. 1 се разрешават след съгласуване по реда на чл. 84, ал. 1 от Закона за културното наследство.

Раздел III.

Разрешаване на строителството

Чл. 148. (1) Строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон.

(2) Разрешение за строеж се издава от главния архитект на общината, а за градовете с районно деление - по решение на общинския съвет - от главния архитект на района.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 33 от 2008 г.) Разрешение за строеж на обекти на техническата инфраструктура с обхват и значение за повече от една община се издават от областния управител, а за обекти с обхват и значение за повече от една област и за обекти с национално значение - от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Разрешение за строеж на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, се издава от министъра на отбраната, съответно от министъра на вътрешните работи или от председателя на Държавна агенция "Национална сигурност".

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г., изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г.) Разрешението за строеж се издава на възложителя въз основа на одобрен технически или работен инвестиционен проект, когато такъв се изисква. Допуска се разрешение за строеж да се издаде въз основа на одобрен идеен проект при условията на чл. 142, ал. 2. Разрешението за строеж се издава едновременно с одобряването на инвестиционния проект, когато това е поискано в заявлението. Разрешение за строеж на обекти в защитени територии за опазване на културното наследство се издава при спазване разпоредбите на Закона за културното наследство. Разрешението за строеж се издава в 7-дневен срок от постъпване на писменото заявление, когато има одобрен инвестиционен проект.

(5) Разрешение за строеж в съсобствен имот се издава при спазване на условията и реда начл. 183.

(6) При аварийни ситуации разрешения за строеж на геозащитни обекти по изключение могат да се издават по частични работни проекти.

(7) Разрешение за нов строеж в недвижим имот, в който съществува незаконен строеж, не се издава на лицето, извършило незаконния строеж, докато същият не бъде премахнат или узаконен.

(8) Одобреният инвестиционен проект, когато такъв се изисква, е неразделна част от разрешението за строеж.

(9) В разрешението за строеж се вписват всички фактически и правни основания за издаването му, условията, свързани с изпълнението на строежа, включително оползотворяването на хумусния земен слой и премахването на сградите без режим на застрояване или запазването им за определен срок до завършването на строежа.

(10) В случаите, в които се предвижда водоснабдяване на обектите от собствен водоизточник, разрешение за строеж се издава при спазване разпоредбите и на Закона за водите.

(11) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2006 г., в сила от 11.08.2006 г.) Разрешението за строеж се издава в съответствие със забраните по чл. 118а, ал. 1, т. 4 и чл. 125а от Закона за водите и изискванията по чл. 125 от същия закон.

(12) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Общинските органи по озеленяване изготвят констативни актове за дървесната растителност преди започване и след завършване на строителството. Разрешението за строеж се издава след издаване на разрешение за премахване на засегнатата от строителството дървесна растителност при условия и по ред, определени с наредбата по чл. 62, ал. 10.

Чл. 149. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) За издаденото разрешение за строеж от главния архитект на общината (района) или за отказа да се издаде такова разрешение се съобщава на заинтересуваните лица при условията и по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Отказът се прави само по законосъобразност, като се посочват конкретните мотиви за това.

(2) Заинтересувани лица по ал. 1 са:

1. (доп. - ДВ, бр. 17 от 2009 г., доп. - ДВ, бр. 87 от 2010 г.) в случаите на нов строеж, пристрояване или надстрояване на заварен строеж - възложителят, собствениците и носителите на ограничени вещни права в поземления имот, лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон, а в случаите на строежи в квартали и имоти по чл. 22, ал. 1 - възложителят и собственикът на земята. Не са заинтересувани лица собствениците и носителите на ограничени вещни права в поземлен имот, за който има влязъл в сила подробен устройствен план и издаден акт за принудително отчуждаване за изграждане на национален обект или на общински обект от първостепенно значение;

2. в случаите на преустройство и промяна на предназначението на заварен строеж - лицата по чл. 38, ал. 3 и 4 и чл. 39, ал. 2;

3. в случаите по чл. 185, ал. 1 и 2 - собствениците и носителите на ограничени вещни права в сградата, съответно собствениците в етажната собственост.

(3) 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.

(4) За издадените разрешения за строеж заедно с одобрените от министъра на регионалното развитие и благоустройството или от областните управители инвестиционни проекти или за отказа да се издадат такива проекти се съобщава на заинтересуваните лица с обявление, обнародвано в "Държавен вестник". Тези разрешения за строеж, съответно отказите да се издадат такива разрешения, подлежат на обжалване пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от обнародването им.

(5) Органите, издали разрешение за строеж, уведомяват писмено съответните регионални дирекции за национален строителен контрол за издадените разрешения за строеж и изпращат копия от тях в 7-дневен срок от издаването им.

Чл. 150. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) По мотивирано искане на възложителя кметът на общината, съответно областният управител или министърът на регионалното развитие и благоустройството, по компетентност може да разреши изработването на комплексен проект за инвестиционна инициатива.

(2) Комплексният проект за инвестиционна инициатива съдържа следните самостоятелни съставни части:

1. проект за подробен устройствен план, включително работен устройствен план, когато такъв е необходим;

2. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) инвестиционен проект.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Частите на комплексния проект за инвестиционна инициатива се одобряват едновременно с издаването на разрешение за строеж и се съобщават по реда на чл. 130.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) За одобряване на частите на комплексния проект за инвестиционна инициатива и за издаване на разрешение за строеж по ал. 3 се събират поотделно такси с 30 на сто увеличение спрямо дължимите.

(5) (Отм. - ДВ, бр. 87 от 2010 г.)

(6) (Нова - ДВ, бр. 17 от 2009 г.) Комплексен проект за инвестиционна инициатива се изработва за линейните обекти на техническата инфраструктура, като съставните му части се съгласуват, одобряват и съобщават едновременно. Срокът по чл. 145, ал. 4 за издаване на разрешение за строеж започва да тече след приключването на отчуждителните производства или уреждането на други отношения, свързани със собствеността. Разрешението за строеж се съобщава само по реда на чл. 149, ал. 5.

(7) (Нова - ДВ, бр. 17 от 2009 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 87 от 2010 г.) Алинея 4 не се прилага за комплексните проекти за инвестиционна инициатива за обекти по ал. 6, за национален обект и за общински обект от първостепенно значение.

(8) (Нова - ДВ, бр. 87 от 2010 г.) Съобщаването на актовете за одобряване на частите на комплексните проекти за инвестиционна инициатива и разрешението за строеж се извършва едновременно при условията и по реда, предвидени за съобщаване на актовете за одобряване на подробни устройствени планове.

(9) (Нова - ДВ, бр. 87 от 2010 г.) Не могат да се съставят протоколи или да се извършват заверки по чл. 157, ал. 1 за начало на строеж, разрешен чрез комплексен проект за инвестиционна инициатива, без да е променено предназначението на територия или на поземлен имот, ако такова е необходимо по силата на друг закон.

Чл. 151. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., предишен текст на чл. 151, изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) Не се изисква разрешение за строеж за:

1. външно и вътрешно боядисване на сгради и постройки;

2. подменяне на покривни материали;

3. 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;

4. текущ ремонт на сгради, постройки, съоръжения и инсталации;

5. текущ ремонт на елементите на техническата инфраструктура по чл. 64, ал. 1, с който не се променят трасето и техническите характеристики;

6. текущ ремонт на пътища, с който не се променя конструкцията на пътното платно;

7. паметници, надгробни плочи и кръстове с височина до 3 м;

8. (доп. - ДВ, бр. 65 от 2004 г., отм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)

9. (нова - ДВ, бр. 54 от 2011 г.) теренна консервация на недвижими културни ценности;

10. (нова - ДВ, бр. 54 от 2011 г.) 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.

(2) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г., изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г., изм. - ДВ, бр. 54 от 2011 г.) За недвижими културни ценности в техните граници и охранителни зони дейностите по ал. 1 се изпълняват след съгласуване по реда на Закона за културното наследство с изключение на теренната консервация.

Чл. 152. (1) Разрешението за строеж се издава за целия строеж.

(2) 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.

Чл. 153. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В случаите, когато не се изисква одобряване на инвестиционен проект, разрешение за строеж се издава само въз основа на искането за разрешение и документ за собственост, за учредено право на строеж или за право да се строи в чужд имот по силата на специален закон. В разрешението за строеж се вписват видовете строителни и монтажни работи, които ще бъдат изпълнени. За постройки и съоръжения по чл. 147, ал. 1 към разрешението за строеж се прилага ситуационна скица с обозначени линии на застрояване, разстояния и височини.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 87 от 2010 г.) Разрешението за строеж губи правно действие, когато в продължение на 3 години от влизането му в сила не е започнало строителството или когато в продължение на 5 години от влизането му в сила не е завършен грубият строеж, включително покривът на сградите. Това се установява писмено от органа, който го е издал.

(3) Строежите, за които разрешението за строеж е загубило действието си по смисъла на ал. 2, 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.

(4) При презаверяване на разрешението за строеж в случаите по ал. 2 и 3 се заплаща 50 на сто от предвидената такса по общия ред.

Чл. 154. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) При промяна на инвестиционните намерения след издаване на разрешението за строеж се допускат само несъществени отклонения от одобрения инвестиционен проект.

(2) 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 на 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.

(3) Несъществени отклонения от одобрения инвестиционен проект са всички отклонения извън посочените в ал. 2.

(4) След издаване на разрешението за строеж изменения в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения по ал. 2, т. 1, 2, 3 и 4 са недопустими.

(5) След издаване на разрешението за строеж изменения в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения по ал. 2, т. 5, 6, 7 и 8 се допускат по искане на възложителя, придружено от нотариално заверено съгласие на заинтересуваните лица по чл. 149, ал. 2, 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.

Чл. 155. (1) Оригиналът на разрешението за строеж се съхранява безсрочно в архива на общинската (районната) администрация.

(2) За обект на техническата инфраструктура по чл. 148, ал. 3 оригиналът на разрешението за строеж се съхранява от органа, който го е издал, като копия от разрешението за строеж се изпращат за съблюдаване и съхраняване в съответната общинска (районна) администрация.

(3) Към разрешението за строеж се прилага заверено копие от одобрения инвестиционен (екзекутивен) проект.

Чл. 156. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Издадените разрешения за строеж заедно с одобрените инвестиционни проекти, както и разрешенията за строеж в случаите, в които не се изисква одобряване на инвестиционни проекти, могат да се отменят само по законосъобразност при подадена жалба от заинтересуваното лице в срока по чл. 149, ал. 3 или при служебна проверка от органите на Дирекцията за национален строителен контрол в 7-дневен срок от уведомяването им по реда на чл. 149, ал. 5. Влезлите в сила разрешения за строеж не подлежат на отмяна.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

(3) (Отм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.)

Чл. 156а. (Нов - ДВ, бр. 87 от 2010 г.) След допускане/възлагане изработването на подробен устройствен план за изграждане на национален обект или на общински обект от първостепенно значение всички органи и лица извършват административно обслужване или съгласуване по този закон в срокове, с една втора по-кратки от предвидените.

Строителство и взаимоотношения в строителния процес. Контрол на строителния инвестиционен процес. Въвеждане в експлоатация на строежите и минимални гаранционни срокове за СМР

Учебна литература:

1. **Инж. Йордан Божков, „Организация, отчетност и приемане на строежите”, издателство СЕК, 2005г.**
2. **Инж. Йордан Божков, „Техническият ръководител” – ръководство-наръчник, издателство СЕК София, 2004г.**

Участниците в процеса на строителството са дефинирани в Закона за устройството на територията (ЗУТ).

В съответствие с чл. 160, алинея първа от ЗУТ, участниците са:

- **Възложител**, наричан още и инвеститор;
- **Строител**, наричан още изпълнител на строителството;
- **Проектант**, който упражнява авторски надзор за изпълнение на проекта;
- **Консултант**, наричан още строителен надзор;
- **Технически контрол** за част конструктивна;
- **Технически ръководител**;
- **Доставчик** на машини, съоръжения и технологично оборудване.

Авторският надзор

Проектантът има право на авторски надзор по отношение на всички части на проекта. Възложителят (инвеститор) трябва да сключи договор с проектанта за авторския надзор и да пренесе договорките си в договора за строителство. Главният изпълнител поема с договора за строителство ангажменти по отношение на авторския надзор и ги пренася съответно към подизпълнителите. Ако инвеститорият на възлага изпълнението на строител, а сам се заема с тази дейност, той ще си определи (назначи) технически ръководител и ще му внуши изпълнението на нареждания на проектанта. Има случаи, при които инвеститорият приема обекта, но избягва да възлага авторски надзор. Техническият ръководител трябва да е наясно предварително за взаимоотношенията с авторския надзор. Ако това не му е казано или написано, техническият ръководител трябва да направи изрично запитване по отношение ролята на проектанта при изпълнението, за да има възможност да избегне неприятности.

Въпреки възможни хитрости от страна на инвеститора за избягване на авторски (проектантски) надзор е по-добре техническият ръководител да познава лично проектантите по различните части и да се консултира с тях, а не да чака техните проверки. Същото се отнася и за техническите ръководители на специализирани видове работи.

Инвеститорският контрол

Възложителят (инвеститор) е задължен по закон да прехвърли свои права на строителен надзор (консултант). Това са правата за надзор по носимоспособност, дълготрайност, устойчивост, пожарна безопасност, опазване на околната среда, топлосъхранение. В ЗУТ и наредби към него са описани пълномощията на надзора. Възложителят не е задължен да прехвърля на друго лице правата си по установяване на количествата и цените на видовете СМР. Най-често инвеститорият контролира цени и количества чрез т.нар. **инвеститорски контрол**. Даже и когато се плаща по „твърда договорна стойност” или „на ключ” е необходим „инвеститорски контрол”, защото се следят графици и междинни плащания и непредвидени видове и количества работи.

Техническият ръководител трябва да уточни с инвеститорския контрол каква документация и в какви срокове ще му се представя, за да се осигурят междинните плащания. Най-често се съставя екзекутивна количествена сметка и обр.Протокол 19, като към тях може да трябва да се прилагат спецификации, фактури, калкулации и др.

Строителният надзор

Подробностите по функциите и задълженията на строителния надзор, а даже и името, се сменят всяка година, но за техническия ръководител е важно, че има надзор и всичко, което се върши трябва да става под окото на надзорника (консултанта) и с неговия подпис. Наредданията на надзорника са практически необжалваеми и затова техническият ръководител трябва стриктно да се придържа към проекта, да се допитва до надзорника при необходимост и без необходимост и да си осигурява необходимите подписи без конфронтация. Естествено на принципна основа – спазване на нормативите.

Има варианти, при които проектантът е и надзорник, което улеснява работата. Може проектантът или надзорникът да са и инвеститорски контрол, а най-добре когато проектантът изпълнява и трите функции – авторски надзор, инвеститорски контрол, строителен надзор.

Във всеки от споменатите случаи техническият ръководител има нужда от подписи и подписите се осигуряват с изпълнение на проекти, спазване на ПИПСМР и добри взаимоотношения.

Държавните контролни органи (ДКО)

Държавните контролни органи са много на брой и при изброяването им винаги е възможно да се пропусне някой. Бедата е и в това, че ДКО не са изброени в един закон или наредба, а всяко министерство, агенция или инспекция си има закон и извършва проверка по него. Проверки извършват и стопанските дружества – монополисти, каквито са Електроразпределение, В и К, БТК и др.

Строителните обекти, т.е. работата на техническите ръководители се проверява най-често от:

- Общинските технически служби;
- Дирекциите за строителен контрол;
- Държавните санитарни инспекции;
- Противопожарната охрана;
- Инспекциите по труда;
- Общественото осигуряване;
- Районните дирекции на МВР.

Техническият ръководител трябва да посреща всеки представител на ДКО, да изслушва препоръките му и да ги изпълнява. Препоръчително е да не чака да го посетят, а да ги потърси, да им се представи и да ги увери, че винаги е на разположение да изпълни „компетентните им препоръки”. По този начин ще узнае на време и това което не знае за дейността си по някой закон или наредба, или инструкция, или даже писма, за които може и да не подозира, че съществуват.

Процедури приемане-предаване

Процедурите приемане – предаване целят получаването на документ от държавната (общинската) власт, с който се разрешава експлоатацията на завършен строеж.

За строежите от първа, втора и трета категория този документ е **РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ**, а за строежите от четвърта и пета категория – **УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ**.

Нормативните основания са в **Закона за устройство на територията (ЗУТ)** и **Наредба №2/2003** за въвеждане в експлоатация на строежите.

Получаване на разрешение за ползване

С Разрешение за ползване се въвеждат в експлоатация строежите от първа, втора и трета категория. Строежите от четвърта и пета категория са по друга процедура.

Разрешението за ползване потвърждава функционалната пригодност на строежа, съобразно одобрения проект и Разрешението за строеж. Не може да се иска и да се издава *Разрешение за ползване* ако са налице съществени проектни промени и ако не са спазени условията, при които е издадено Разрешението за строеж. Ако се е получило подобно обстоятелство, е трябвало да се реагира навреме чрез одобряване на променен инвестиционен проект и съответна промяна в Разрешението за строеж.

Строежите от първа, втора и трета категория се контролират задължително от **строителен надзор**. Строителният надзор (консултантът) е участникът в процеса, който през цялото време на изпълнението е насочвал всички действия към успешен завършек на **процедурата**.

Строителният надзор (консултантът) след завършване на всички предвидени в проекта работи и изпитания съставя и представя **окончателен доклад**.

За да получи **РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ**, Възложителят-инвеститор трябва да е осигурил и предал *екзекутивната документация* на съответната администрация, която е издала Разрешението за строеж и на Агенцията по кадастъра. Трябва да е налице и **констативен акт обр. 15**.

За да получи **РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ**, Възложителят-инвеститор трябва да поиска назначаването на Държавна приемателна комисия (ДПК). Въз основа на протокола на ДПК се издава самото разрешение.

Минимални гаранционни срокове

Участниците в строително-инвестиционния процес договарят гаранционни срокове за отстраняване на появили се дефекти по време на ползването на строежа. Тези срокове са различни за различните строителни, инсталационни и монтажни видове работи. Естествено е, че прекалено големи гаранционни срокове ще изискват и по-висока цена за видовете работи и обратно.

За да се гарантират все пак различни гаранционни срокове законодателят (ЗУТ) е прехвърлил право на МРРБ да определи минимални гаранционни срокове. Те са определени с **Наредба №2/03 за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти**.

Минималните гаранционни срокове по чл.20, алинея четвърта от Наредба №2/03 са:

1. за всички видове новоизпълнени строителни конструкции на сгради и съоръжения, включително и за земната основа под тях – **10 години**;
2. за възстановени строителни конструкции на сгради и съоръжения, претърпели аварии – **8 години**;
3. за хидроизолационни, топлоизолационни, звукоизолационни и антикорозионни работи на сгради и съоръжения в неагресивна среда – **5 години**, а в агресивна среда – **3 години**;
4. за всички видове строителни, монтажни и довършителни работи (подови и стенни покрития, тенекеджийски, железарски, дърводелски и др.), както и за вътрешни инсталации на сгради, с изключение на работите по т.1, 2 и 3 – **5 години**;
5. за извършен монтаж на машини, съоръжения, инсталации на промишлени обекти, контролно-измервателни системи и автоматика – **5 години**;
6. за пречиствателни съоръжения и депа за твърди битови отпадъци – **5 години**;
7. за преносни и разпределителни проводни (мрежи) и съоръжения към тях на техническата инфраструктура – **8 години**;
8. за автомагистралите – **5 години**, републиканските пътища от I, II, III клас – **3 години**, при основни ремонти и рехабилитация – **2 години**; за останалите пътища и улиците – **2 години**, а при основни ремонти – **1 година**;

9. за съоръжения за автомагистрала, пътища и улици (мостове, тунели и др.) при ново строителство – **10 години**; при основен ремонт и рехабилитация – **4 години**;
10. за железопътни линии и самолетни писти при ново строителство – **10 години**; при основен ремонт и рехабилитация – **8 години**;
11. за хидроенергийни, хидромелиоративни, водоснабдителни съоръжения и системи – **8 години**;
12. за пристанищни и брегоукрепителни съоръжения и системи – **8 години**.

Технически ръководител. Основни функции на техническия ръководител. Дейности в подготвителния етап на изпълнение на строежа

Учебна литература:

Инж. Йордан Божков, „Техническият ръководител” – ръководство-наръчник, издателство СЕК София, 2004г.

Място и роля на техническия ръководител

Техническият ръководител е длъжностно лице на Изпълнителя на обекта, което ръководи пряко изпълнението на строителните и монтажните работи. Технически ръководител е типично и специфично българско наименование за пряк ръководител на всякакъв вид строителен обект. Нормативното определение за точно наименование на прекия ръководител като технически ръководител е по Закона за устройство на територията. Всяка строителна фирма, която по договор е изпълнител на какъвто и да е строеж трябва да определи и да назначи свой непосредствен представител за пряк отговорник по изпълнението, който става всъщност технически ръководител, независимо че по назначение или по длъжностна характеристика може да притежава и друго наименование (например „обектов мениджър”).

Прякото ръководство на строителните или монтажните, или ремонтните видове работи има точно определено място във възходящия или низходящия ред на управлението, но същевременно може да бъде изразено по различни начини и чрез различни връзки.

Техническият ръководител изпълнява ръководните си функции и всички други задължения в съответствие с конкретна **длъжностна характеристика**, която трябва да бъде неразделна част от трудовия му договор. Голям пропуск за работодателя на техническия ръководител ще бъде евентуалното възлагане на ръководството на обекта (строежа) без трудов договор, който да се позовава и на съответна длъжностна характеристика. Най-често срещаните последствия от такъв пропуск са произтичащите отговорности за самия работодател, особено при неспазване на нормативи за започване и освидетелстване или при злополука.

От своя страна, техническият ръководител е заинтересован правата и още повече задълженията и отговорностите му да са точно и то писмено определени с подробна характеристика, за да е наясно с пълномощията и най-вече с **отговорностите си**.

Ролята на техническия ръководител е да осъществява самото изпълнение чрез пряко даване на нареждания, пряко наблюдаване за изпълнение на избраната технология и качеството, пряко участие в документиране на изпълнението, пряко наблюдение за безопасността на труда по време на изпълнението.

Подготовка на обекта за започване на работа

Не е задължително, но е препоръчително техническият ръководител да участва пряко в подготовката на обекта за започване на работа. В малките общостроителни и особено в малките специализирани фирми много често няма звено за подготовка и тази дейност се

възлага на бъдещия технически ръководител. Във всеки случай се предполага, че техническият ръководител има познания и практика да направи съответната подготовка.

Етапите на подготовката за техническия ръководител са:

- комплектоване на необходимите нормативни документи, справочна и помощна литература;
- подробно изучаване на проекта по всичките му части;
- избор и обосновка на организационни схеми и технологии на изпълнение;
- съставяне на фирмени разчети за необходимите ресурси;
- съобразяване на разчетите и избраните технологии с поетите договорни задължения към възложителя и към съизпълнителите;
- съставяне на работни графици за изпълнение на видовете работи и съвместяването им в общ график;
- съставяне и подписване на актове и протоколи по приемане на площадката;
- осигуряване на необходимите разрешения и съгласувания.