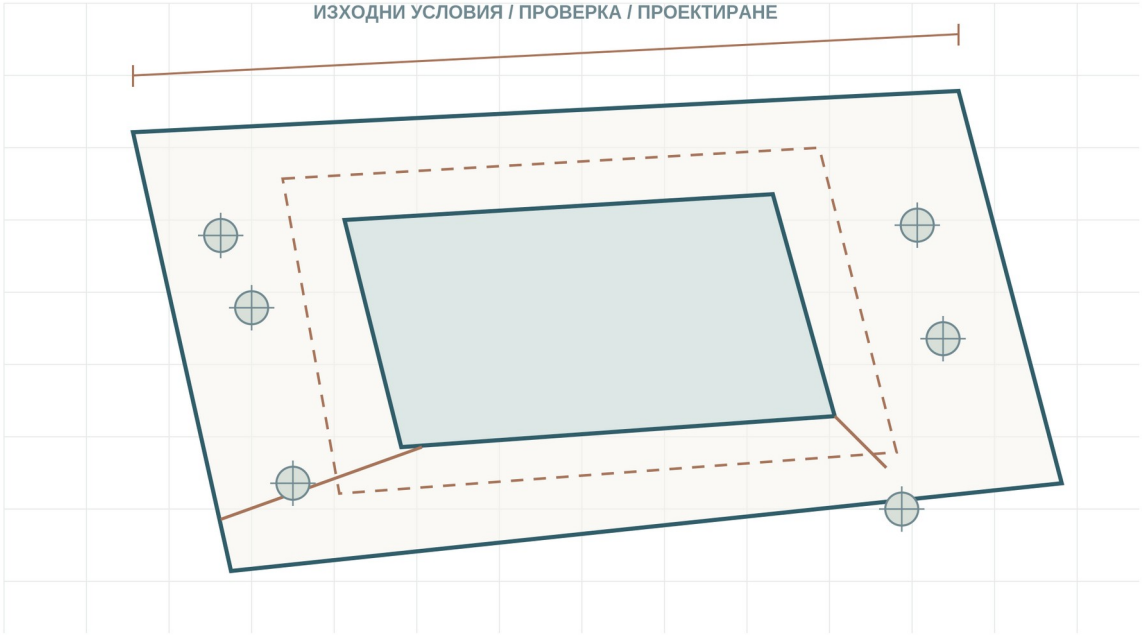
ЛАГИС / АРХИТЕКТУРНО СТУДИО

ПЪРВИ СТЪПКИ ПРЕДИ ПЪРВАТА КОПКА

Практически справочник за собственици на имоти и бъдещи инвеститори



Всеки строеж започва с правилните въпроси.

> Преди да възложите проект или да купите терен, опознайте имота, проверете устройствените условия и уточнете какво искате да реализирате.

ПЪРВО ИЗДАНИЕ / НОЕМВРИ 2026 / ВАРНА

Как да използвате този справочник

Този справочник е за хора, които притежават или обмислят да придобият имот и искат да разберат какво е разумно да проверят, преди да възложат проектиране или да започнат строителство. Подходящ е за бъдещи възложители на жилищни, търговски, административни, производствени и други сгради.

В наръчника няма да намерите готови заявления, образци или подробни инструкции за всяка административна процедура. Вместо това ще откриете насоки какво е важно да проверите, къде да потърсите надеждна информация и към кого да се обърнете за конкретна преценка.

> **Важно** Информацията в онлайн карти и регистри е отправна точка. Възможностите за строителство се установяват за конкретния имот въз основа на действащите планове, приложимите режими и официалните данни.

Строителството започва преди проекта

Преди да има чертеж, има инвестиционно намерение. Преди да има инвестиционно намерение, трябва да има яснота за имота.

Един терен може да изглежда подходящ, но неговият устройствен статут, достъпът, инфраструктурата, особеностите на терена или специални ограничения да променят съществено това, което може да бъде реализирано. Понякога именно предварителната проверка спестява най-много време, средства и погрешни очаквания.

Разумният ред е прост: първо опознайте имота, после уточнете какво искате да построите и при какви условия, а след това възложете проектирането.

Съдържание

01 Започнете с намерението, не с фасадата
02 Познавате ли действително имота?
03 Какво определя възможностите за застрояване?
04 Ограничения, достъп и инфраструктура
05 От проверката към инвестиционния проект
06 Как да изберете архитект и екип
07 Бюджет и срокове
08 Контролен списък
09 Сигнали за допълнителна проверка
10 Какво да направите оттук нататък

01 | Започнете с намерението, не с фасадата

Не е необходимо да имате 100% яснота за бъдещия обект, нито готов проект, за да проведете първия разговор с архитект. Достатъчно е да имате първоначална идея какво искате да реализирате. В хода на разговора тя може да бъде уточнена, а архитектът ще ви насочи кои проверки и проучвания са необходими, преди да се пристъпи към проектиране.

Изяснете пет основни неща

- Каква ще бъде функцията - жилищна, търговска, административна, производствена, складова, туристическа или друга?
- За кого е предназначен обектът - за лично ползване, отдаване под наем, продажба или дейността на организация?
- Какъв е приблизителният мащаб - площ, капацитет, брой обитатели, работни места или посетители?
- Какви са основните изисквания - достъп, паркиране, товаро-разтоварване, двор, озеленяване, етапност?
- Какъв е ориентировъчният бюджет и кога бихте искали да започнете?

Това са начални параметри, а не доказателство, че желаното застрояване е допустимо. Те помагат на архитекта да сравни намерението с реалните ограничения и възможности на имота.

> **Полезен въпрос** „Ако този имот не позволява точно това, което си представям, кои са реалистичните алтернативи?“

02 | Познавате ли действително имота?

Проверете имота в няколко отделни посоки. Данните се допълват, но не са взаимозаменяеми.



Схема 1. Основни направления на предварителната проверка на имота.

1. Права и собственост

Изяснете кой е собственик, какво право придобивате и има ли съсобственици, ограничени вещни права, ипотеки, възбрани или други вписани обстоятелства, които могат да имат значение за инвестицията. При покупка проверката на документите и историята на вписванията следва да се направи с нотариус или юрист.

2. Кадастрални данни

Установете кадастралния идентификатор, границите, площта, съседните имоти и нанесените сгради. Когато за района има одобрена кадастрална карта, проверете данните чрез АГКК и КАИС. При съмнение за разминаване между терена и картата потърсете правоспособен геодезист.

3. Реално състояние на терена

Огледайте денивелацията, подпорните стени, дърветата, съществуващите постройки, видимите съоръжения и мрежи, достъпа и съседното застрояване. При терени със сложен релеф или съмнения за геоложки проблеми може да са необходими геодезическо заснемане и инженерно-геоложко проучване.

> **Не смесвайте** Кадастралната скица показва данни от кадастъра. Тя не доказва сама по себе си, че имотът е урегулиран, че има право на желаното застрояване или че съществуващите постройки са законни.

Преди покупка не разчитайте само на обява, устно обещание, снимка на скица или твърдение, че „в парцела може да се строи“.

03 | Какво определя възможностите за застрояване?

Кадастърът и устройственото планиране дават различни видове информация. За да разберете какво може да се реализира, трябва да се разгледат заедно, но да не се смесват.

Започнете от устройствените планове

Общият устройствен план (ОУП) задава по-широката устройствена рамка и предназначението на териториите. Подробният устройствен план (ПУП) определя конкретните решения за съответната територия или имот - например регулацията, предназначението, разположението и параметрите на застрояване според вида на плана.

Проверете не само какво е предвидено, но и дали планът е одобрен и влязъл в сила, дали има последващи изменения и дали се отнася точно за имота, който разглеждате. При липса на ПУП или при несъответствие между плановете не правете самостоятелни изводи - попитайте общинската администрация и възложете устройствена проверка.

Показателите трябва да се четат заедно

- Предназначение и устройствена зона - каква функция е допустима за територията.
- Плътност на застрояване - каква част от площта на имота може да бъде заета от застрояване съгласно приложимите правила.
- КИНТ - съотношението между разгънатата застроена площ и площта на имота по приложимите правила.
- Височина и етажност - ограниченията за вертикалния габарит на сградата.
- Линии на застрояване и отстояния - къде може да бъде разположена сградата.
- Озеленяване, паркиране и достъп - изисквания, които също могат да ограничат реалната застроряема площ.

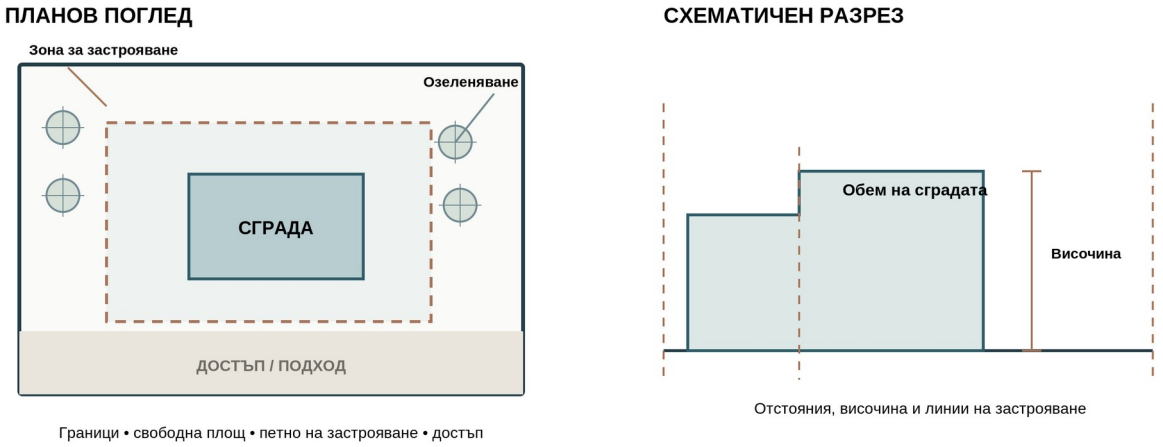


Схема 2. Показатели и пространствени условия, които се разглеждат съвместно. Схемата е илюстративна, не е в мащаб.

> Един благоприятен показател не гарантира, че може да се реализира желаната сграда. Реалният обем се определя от съвкупността от устройствени показатели, отстояния, достъп, паркиране, терен и специални режими.

Уточнете и статута на земята

Проверете дали имотът попада в урбанизирана територия, земеделска или горска територия и какво е устройственото му предназначение. При земеделски или горски терени застрояването може да е допустимо само при специфични условия и след допълнителни процедури, включително промяна на предназначението, когато законът я изисква. Не правете извод само от това, че съседни имоти са застроени.

Термини, които е добре да разпознавате

УПИ урегулиран поземлен имот, образуван с подробен устройствен план. Самото обозначение не отменя проверката на плана и приложимите условия.

НТП начин на трайно ползване - кадастрална характеристика. Тя не замества устройственото предназначение по действащия план.

Виза за проектиране документ, който в предвидените от закона случаи извежда устройствените изисквания за проектиране от действащия ПУП. Тя не е разрешение за строеж.

ГИС географска информационна система, която представя пространствени данни върху карта. Данните и тяхната актуалност зависят от източника.

Къде да търсите

Започнете от официалния сайт на общината, звеното по устройство на територията или архитектура, общинската ГИС и архива на одобрените устройствени планове. Онлайн картата помага за ориентация; при вземане на инвестиционно решение потвърдете данните по официален ред.

> **Запомнете** ОУП, ПУП, кадастрална карта и НТП не са взаимозаменяеми източници. Всеки от тях отговаря на различен въпрос за имота.

04 | Ограничения, достъп и инфраструктура

Дори когато устройствените показатели изглеждат подходящи, допълнителни условия могат да променят възможностите или стойността на инвестицията. Проверете следните направления:

- Достъп до имота - има ли реален и правно осигурен достъп от улица или път?
- Сервитути и мрежи - преминават ли през имота или съседните терени съоръжения с охранителни зони и ограничения?
- Електро- и ВиК инфраструктура - има ли техническа възможност и достатъчен капацитет за присъединяване?
- Природозащитни режими - попада ли имотът в защитена територия или зона, включително от екологичната мрежа Натура 2000?
- Културно наследство - има ли недвижима културна ценност, охранителна зона или археологически ограничения?
- Рискове на терена - има ли данни за наводнения, свлачища, ерозия, високи подпочвени води или неблагоприятни геоложки условия?

Не приемайте близостта за доказателство

Наличието на електрически стълб, водопровод или канализация наблизо не означава автоматично, че присъединяването е възможно, че има достатъчен капацитет или че разходът ще бъде малък. Условията се проучват от съответния мрежови оператор.

Когато се установи възможно ограничение, не се задоволявайте с визуална проверка на карта. Потърсете информация от компетентната институция или оператор и преценете с проектант как това влияе върху инвестицията.

> Проверявайте ограниченията по официални данни и при нужда с писмена информация от компетентния орган или оператор. Картите са първа ориентация, не окончателно становище.

05 | От проверката към инвестиционния проект

След като основните изходни условия са изяснени, може да се формулира задание за проектиране. То описва целите, функцията, капацитета, ограниченията и очаквания резултат. Не е необходимо възложителят сам да измисля техническите решения.

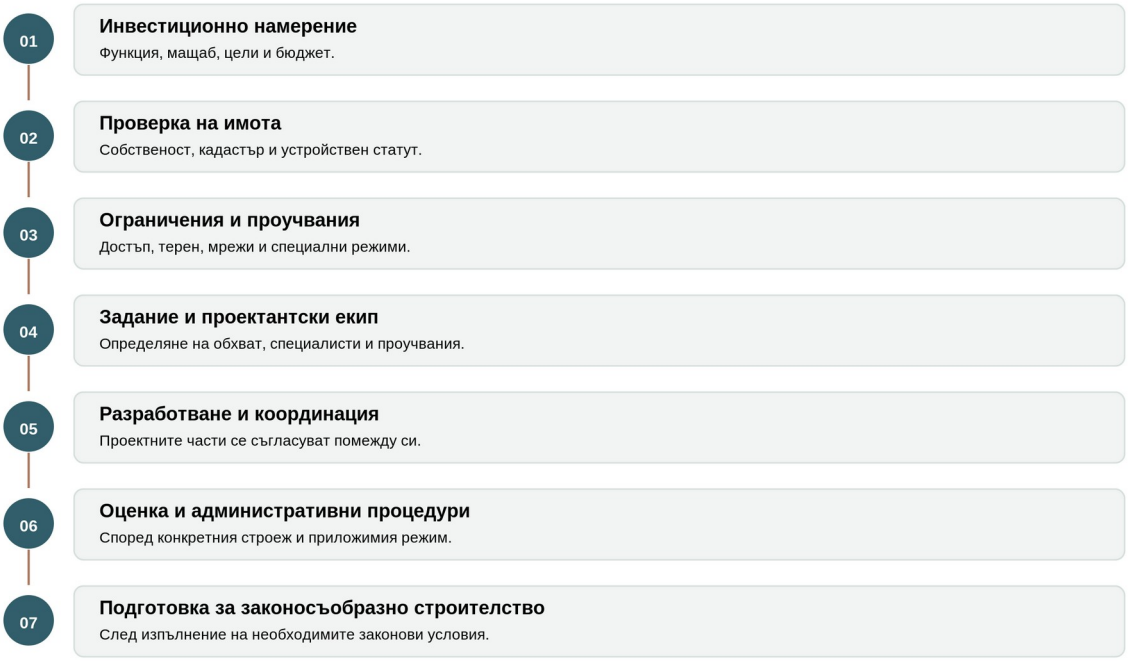


Схема 3. Ориентировъчен път от идеята до подготовката за строителство.

Обичайни стъпки

- Първоначална проверка на собствеността, кадастралните и устройствените данни.
- Уточняване на ограниченията, достъпа и възможностите за присъединяване към мрежите.
- Формулиране на инвестиционно намерение и задание за проектиране.
- Определяне на нужните проектни части, специалисти и проучвания.
- Разработване и координация на инвестиционния проект в приложимия обхват и фаза.
- Съгласуване, оценка за съответствие и одобряване, когато се изискват.
- Издаване на разрешение за строеж, когато е необходимо, и подготовка за законосъобразно започване на строителството.

Това е ориентир, а не универсална схема. Редът, обхватът на проекта, необходимите съгласувания и участващите органи зависят от вида, категорията, местоположението и особеностите на строежа.

> **Важно** ЗУТ предвижда различни разрешителни режими. В определени случаи не се изисква одобряване на инвестиционен проект, а за други дейности законът предвижда да не се изисква разрешение за строеж. Преместваемите обекти се разглеждат по отделен режим. Не определяйте режима само по разговорното наименование на дейността - проверете конкретната хипотеза с архитект и компетентната община.

По общия ред разрешение за строеж се издава от главния архитект на общината, като законът предвижда и специални случаи с други компетентни органи. Виза за проектиране, одобряване на инвестиционен проект и разрешение за строеж са различни етапи и документи.

06 | Как да изберете архитект и проектантски екип

Архитектурната идея е само една част от инвестиционния проект. В зависимост от обекта са необходими различни инженерни специалности и координация между тях. Избирайте екип според опита, обхвата на услугата и способността му да управлява целия процес, а не само според първоначалната цена или визуализацията.

Въпроси за първата среща

- Имате ли опит с обекти със сходна функция, мащаб и сложност?
- Как ще проверите изходните условия и какво трябва да се изясни преди проектиране?
- Кои проектни части и специалисти ще бъдат включени?
- Имат ли участващите проектанти необходимата правоспособност за съответната част и дейност?
- Кой координира инженерите и комуникацията с администрацията и операторите?
- Какво точно включва услугата и какви резултати ще получа на всеки етап?
- Как се определят сроковете, етапите на плащане и допълнителните услуги?
- Включени ли са административното придвижване и авторският надзор, или се възлагат отделно?
- Как се уреждат промените в заданието и авторските права върху проекта?

Поискайте писмено предложение и договор с ясен обхват, проектни части, фази, срокове, цена, отговорности и начин за приемане на работата. Сравнявайте офертите при еднакъв обхват. Най-ниската цена не е непременно най-икономичното решение, ако важни дейности са изключени.

> Добрата първа среща не трябва да завърши непременно с договор. Тя трябва да даде яснота какво предстои да се провери и какъв е реалистичният път напред.

07 | Бюджет и срокове: планирайте целия процес

Разходите не се изчерпват с архитектурния проект и строителството. В зависимост от имота и инвестиционното намерение може да има разходи за правна и устройствена проверка, геодезия, геология, проучвания, процедури по устройствено планиране, проектиране по различни части, административни такси, съгласувания, присъединяване към мрежи, оценка за съответствие, строителен надзор и авторски надзор.



Схема 4. Основни групи разходи, които е разумно да бъдат предвидени.

Как да планирате разумно

- Разделете бюджета на проучвания и предварителни процедури, проектиране, административни разходи, присъединявания и строителство.
- Поискайте разбивка на проектантската услуга по етапи и специалности.
- Уточнете какво не е включено в офертата.
- Предвидете резерв за непредвидени условия на терена, промени в заданието и допълнителни изисквания.
- Не приемайте ориентировъчна цена за строителство като окончателен бюджет без ясно задание и количествена основа.

За сроковете

Няма универсален срок за проектиране и разрешаване, който да е надежден за всеки обект. Продължителността зависи от готовността на изходните данни, необходимостта от планови процедури, сложността на проекта, броя съгласувания, административните срокове и времето за решения от страна на възложителя.

Поискайте график по етапи и уточнете кои действия зависят от вас, от проектантите, от операторите и от администрацията.

08 | Контролен списък преди първата среща

Не е необходимо да имате отговор на всеки въпрос. Отбележете какво знаете и какво предстои да се провери. Неизвестното не е провал - то е задача за следващата стъпка.

- ☐ Знам точното местоположение или адрес на имота.
- ☐ Имам кадастрален идентификатор или мога да го установя.
- ☐ Разполагам с документ за собственост или знам какво право имам върху имота.
- ☐ Изяснено е дали има съсобственици или права на трети лица.
- ☐ Проверил/а съм кадастралните данни.
- ☐ Проверил/а съм кой устройствен план се отнася за имота и дали е в сила.
- ☐ Имам първоначална информация за предназначението и показателите на застрояване.
- ☐ Проверил/а съм достъпа и възможностите за присъединяване към мрежите.
- ☐ Отбелязал/а съм възможни специални режими или рискове.
- ☐ Мога да опиша функцията и приблизителния мащаб на бъдещия обект.
- ☐ Имам ориентировъчен бюджет и предпочитан срок.
- ☐ Подготвил/а съм въпросите си към архитекта.

Преди да внесете капаро или да купите имот

> При значима инвестиция възложете проверка на собствеността, устройствените възможности, достъпа и основните ограничения преди да поемете необратим финансов ангажимент. При нужда отложете окончателното решение до получаване на достатъчно надеждна информация.

09 | Сигнали, че е необходима допълнителна проверка

- Продавачът или посредникът твърди, че „може да се строи“, но не посочва действащ устройствен план и конкретни параметри.
- Имотът е описан като урегулиран, но не е изяснено какво предвижда ПУП и как е осигурен достъпът.
- Съществуващи постройки са нанесени в кадастъра, но липсва информация за строителните им книжа и статут.
- Визуализация или скица се представя като доказателство за допустимото застрояване.
- Не са проверени сервитутите, специалните режими или възможностите за присъединяване.
- Получавате категорично обещание за цена или срок, преди да са проверени изходните условия.
- Не е ясно дали лицето, което продава имота, има необходимите права или съгласия за сделката.

Това не означава автоматично, че имотът е неподходящ. Означава, че има въпрос без достатъчно ясен отговор. Поискайте проверка, преди да продължите.

10 | Какво да направите оттук нататък

Съберете наличната информация, опишете какво искате да реализирате и отбележете неизвестните. Следващата разумна стъпка е първоначален разговор с архитект, който да прецени кои проверки, специалисти и процедури са приложими за вашия имот.

Колкото по-рано бъдат установени реалните възможности и ограничения, толкова по-информирани ще бъдат решенията за покупка, проектиране, бюджет и срокове.

> Не започвайте с въпроса „Колко ще струва проектът?“. Започнете с въпроса „Какво трябва да знаем за този имот, преди да решим какво да проектираме?“

Кратък речник

АГКК Агенция по геодезия, картография и кадастър.

Кадастрален идентификатор Уникален номер, с който имотът или самостоятелният обект се означава в кадастралната карта и регистри.

ГИС Географска информационна система, която представя пространствени данни върху карта. Данните и тяхната актуалност зависят от източника.

ОУП Общ устройствен план; задава общата устройствена рамка за територията.

ПУП Подробен устройствен план; определя конкретни устройствени решения за територия или имот.

УПИ Урегулиран поземлен имот.

НТП Начин на трайно ползване, отразен в кадастралните данни.

КИНТ Коефициент на интензивност на застрояване.

Сервитут Ограничено право или режим, който може да осигурява преминаване, достъп или експлоатация на съоръжения и да ограничава ползването на имота.

Зона за застрояване Частта от имота, в която според приложимите устройствени правила може да бъде разположено застрояване.

Оценка за съответствие Проверка на инвестиционния проект спрямо основните изисквания към строежите, в приложимите за конкретния обект случаи.

> Речникът е ориентировъчен. Част от понятията имат по-точно правно или техническо съдържание в нормативните актове и в контекста на конкретния проект.

Къде да потърсите информация

Използвайте официалните източници като отправна точка. За конкретен имот може да са необходими допълнителни справки, писмена информация или становища от компетентната администрация и съответните оператори.

Кадастър и права върху имота

- КАИС - Кадастрално-административна информационна система - Карта, кадастрални данни и електронни услуги. В системата се развиват и възможностите за отразяване на зони на ограничения и сервитутни зони.
- АГКК - Информация за кадастралната карта, услуги, правоспособни лица и нормативни източници.
- Имотен регистър - Агенция по вписванията - Справки за вписани актове, вещни права, ипотеки и възбрани. При покупка потърсете правна проверка.

Устройствено планиране и нормативна рамка

- **Община по местонахождение на имота** - ОУП, ПУП, изменения, заповеди за одобряване, архив и информация за действащия план.
- Устройство на територията | Община Варна - ОУП, регистри на заповеди и одобрени ПУП, устройствени планове и административна информация.
- Закон за устройство на територията - консолидиран текст - Справочна версия в правно-информационен портал. Проверявайте действащите изменения и официалните публикации в Държавен вестник.
- Държавен вестник - Официални публикации на нормативни актове и техните изменения.
- Наредба № 7 от 2003 г. - Правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

> Не използвайте отделен нормативен текст или онлайн справка като самостоятелно основание за решение. Проверявайте актуалната редакция и приложимостта към конкретния имот.

Специализирани проверки и регионални източници

- Натура 2000 - справка по имот - Проверка за попадане в защитени зони от екологичната мрежа.
- Геозащита Варна - карта на свлачищата - Първоначална ориентация за регистрирани свлачищни райони в района на действие.
- Басейнова дирекция „Черноморски район“ - Карти на заплахата и риска от наводнения за Черноморския басейнов район.
- НИНКН | Министерство на културата - Информация и контакти за недвижимото културно наследство и архивни справки.
- Електроразпределение Север - Информация за проучване на условията и присъединяване към електроразпределителната мрежа.
- ВиК - Варна - Информация за услугите по проучване и присъединяване към водоснабдителната и канализационната мрежа.
- КАБ - регистър на членовете - Проверка на вписването и данните за архитекти.
- КИИП - регистър на проектантите - Справка за инженерите с ограничена и пълна проектантска правоспособност.

За имоти извън Варна използвайте съответните регионални служби, басейнови дирекции, геозащитни дружества и мрежови оператори според местонахождението на имота.

За автора

Справочникът е подготвен от Архитектурно студио „Лагис“ ЕООД - Варна. Студиото работи в областта на инвестиционното проектиране, градоустройственото планиране и архитектурните консултации.

Уебсайт на Архитектурно студио „Лагис“

Контакти и запитвания

Важно

Този справочник предоставя обща информационна ориентация. Той не представлява правно становище, устройствено проучване, инвестиционен проект или гаранция за допустимост на конкретно строителство. Информацията в регистрите и онлайн картите може да бъде непълна, да се променя или да не отразява всички специфични условия. Преди покупка, възлагане на проект или започване на строителство проверете конкретния имот спрямо действащите планове, документите за собственост, нормативните актове и становищата на компетентните органи.

Източниците и връзките са прегледани към 18 ноември 2026 г. Административните услуги, онлайн системите и нормативната уредба се променят; проверявайте актуалността им при използване.

> Всеки строеж започва с правилните въпроси. Най-доброто начало е да знаете какво трябва да проверите, преди да решите какво да проектирате.

© 2026 Архитектурно студио „Лагис“ ЕООД. Всички права запазени.

Наръчникът е предоставен за безплатно лично ползване и споделяне в непроменен вид с посочено авторство.