

НАРЕДБА № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони

Издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството, обн., ДВ, бр. 3 от 13.01.2004 г., в сила от 13.01.2004 г., изм. и доп., бр. 10 от 28.01.2005 г.; изм. с Решение № 653 от 21.01.2005 г. на ВАС на РБ - бр. 11 от 1.02.2005 г., в сила от 1.02.2005 г.; изм. и доп., бр. 51 от 21.06.2005 г., в сила от 21.06.2005 г.; изм. с Решение № 7028 от 18.07.2005 г. на ВАС на РБ - бр. 63 от 2.08.2005 г., в сила от 2.08.2005 г.; изм. и доп., бр. 41 от 22.04.2008 г., изм., бр. 76 от 5.10.2012 г., бр. 21 от 1.03.2013 г., в сила от 1.03.2013 г., изм. и доп., бр. 84 от 21.10.2022 г., в сила от 23.11.2022 г.

ЧАСТ ПЪРВА ОБЩИ ПРАВИЛА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

Глава първа ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (1) (Предишен текст на чл. 1 – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) С наредбата се определят правилата и нормативите за устройството на територията, както и нормативите за необходимата земя при застрояване с оглед ефективното използване на териториите и поддържането на природното равновесие.

(2) (Нова – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Наредбата се прилага едновременно с нормативните актове за изпълнение на изискванията по чл. 169, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), вкл. с други специфични изисквания към сгради, определени в нормативен акт.

Чл. 2. (1) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Устройството на територията се осъществява съобразно общите и подробните устройствени планове.

(2) Като неразделна част на устройствените планове се изработват правила и нормативи за прилагането им, които се одобряват от компетентния орган едновременно с плановете.

(3) При създаване, одобряване и прилагане на устройствените планове и инвестиционните проекти правилата и нормативите, определени в тази наредба, се спазват чрез конкретните стойности, определени от съответния план или проект, а когато не са определени такива, се спазват правилата и нормативите в установената стойност или диапазон съгласно тази наредба.

Чл. 3. (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Към общите и подробните устройствени планове може да се създават специфични правила и нормативи при условията и по реда на чл. 13 ЗУТ, с които се допускат отклонения от правилата и нормативите по тази наредба.

Глава втора ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ТЕРИТОРИИТЕ И ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ, УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Чл. 4. (1) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Предназначението на териториите и на поземлените имоти се определя с одобрените устройствени планове.

(2) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) За територии и поземлени имоти без действащи устройствени планове като тяхно налично предназначение се счита фактическото им ползване, доколкото то не противоречи

на забрани, установени със закон или друг нормативен акт.

(3) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) С общите устройствени планове на общини или части от тях се определят територии с основно и преобладаващо предназначение съгласно чл. 7 ЗУТ.

(4) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Границите и обхватът на териториите по ал. 3 се определят в съответствие с наличното предназначение на териториите (фактическото им ползване) и в съответствие с предвиждането на одобрен устройствен план.

(5) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Със заданието за проектиране на общ устройствен план на община или на част от нея може да се изиска определяне предназначението на териториите съгласно ал. 6.

(6) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Предназначението на териториите и поземлените имоти по ал. 3 може да бъде:

1. за жилищни функции;
2. за производствено-складови дейности;
3. за паркове и градини;
4. за спорт и забавления;
5. за обществено обслужване;
6. за културно наследство;
7. за рекреационни дейности – курортно-туристическо и вилно строителство;
8. за техническата инфраструктура;
9. за обработваеми и необработваеми земеделски земи;
10. за гори;
11. за водни обекти;
12. за природозащита;
13. за нарушени територии за възстановяване;
14. за комунално обслужване;
15. за специално предназначение;
16. за смесено предназначение;
17. за друго предназначение, определено със самия план.

(7) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) С подробните устройствени планове се определя конкретното предназначение за всеки отделен поземлен имот съгласно чл. 8 ЗУТ.

(8) Промяна на предназначението на територии и поземлени имоти с цел застрояване, в т.ч. изграждане на линейни обекти на техническата инфраструктура, се извършва въз основа на подробен устройствен план за съответната територия или за съответните поземлените имоти.

Чл. 5. (1) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Режимът на устройство на териториите и на поземлените имоти е съвкупност от дейности и показатели по тяхното използване, опазване, застрояване, в т.ч. рекултивиране и благоустрояване, съобразно правилата и нормативите, определени с тази наредба.

(2) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) За територии с определено основно предназначение по чл. 4, ал. 3 с общите устройствени планове на общини и части от тях се определя общ режим на устройство на всяка от териториите със съответните правила и нормативи.

(3) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) За поземлени имоти с определено конкретно предназначение по чл. 8 от ЗУТ с подробен устройствен план се определя конкретен режим на устройство за всеки имот, който се изразява с нормативи, означавани на плана.

(4) (Нова – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Когато със заданието за проектиране на общ устройствен план на община или на част от нея се изисква определяне предназначението на териториите и по чл. 4, ал. 6, се определя и техният режим на устройство.

(5) (Нова – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) За територии с определено общо предназначение по чл. 4, ал. 6 с общите устройствени планове на градовете и землищата им (или на части от тях) и на селищните образувания с национално значение се определя общ режим на устройство на всяка от териториите със съответните правила и нормативи.

(6) (Нова – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) В случаите, когато с общите устройствени планове на градовете и землищата им (или на части от тях) и на селищните образувания с национално значение се запазват съществуващи функции или се предвиждат обекти на публичната общинска и държавна собственост, могат да се определят поземлени имоти със собствен устройствен режим.

Чл. 6. (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) (1) С общ устройствен план на град или селищно образувание с национално значение за територии, за които се определя общ (преобладаващ) режим на устройство на обединените в тях поземлени имоти, могат да се определят типове устройствени зони и техните разновидности съгласно наредбата, които конкретизират този режим.

(2) Типовете устройствени зони по ал. 1 са следните:

1. жилищни, означени като (Ж);
2. производствени и складови, означени като (П);
3. рекреационни, означени като (О);
4. смесени, означени като (С).

(3) Разновидностите на устройствените зони по ал. 1 са определени с тази наредба.

(4) Когато обединени в територии поземлени имоти или отделни самостоятелни поземлени имоти не могат да се отнесат към определените по ал. 1 типове устройствени зони и техните разновидности, с устройствения план за тях може да се определя собствен режим на устройство съобразно предназначението по чл. 4, ал. 6.

Глава трета **ПОКАЗАТЕЛИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ** **ИМОТИ**

Чл. 7. При определяне на предназначението, необходимата площ и режима на устройство и застрояване на поземлени имоти се използват следните показатели, за които се определят нормативни стойности с устройствен план в съответствие с правилата и нормативите по тази наредба:

1. показател за площ на необходимата земя (или площ на поземления имот) за съответен обект;
2. показател за плътност (процент) на застрояване на урегулирания поземлен имот (П застр.);
3. показател за интензивност на застрояване на урегулирания поземлен имот (К инт.);
4. показател за процент на озеленяване на урегулирания поземлен имот (П озел.).

Чл. 8. Показателят за площ на необходимата земя (или площ на поземления имот) за обект се определя чрез площта на земята, необходима за съответния обект в зависимост от неговия капацитет, изразена в кв. м.

Чл. 9. (1) Показател за плътност (процент) на застрояване в урегулиран поземлен имот (П застр.) е отношението на сбора от застроените площи на основното и допълващото застрояване спрямо площта на имота, изразено в процент.

(2) Застроена площ в урегулиран имот е площта, ограничена от външните очертания на ограждащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния

етаж на сградите, вкл. площта на проветрителните шахти и проходите в тези очертания. В застроената площ не се включват наддаването над цокъла на сградите, терасите, външните стълби и стълбищните площадки, басейните, рампите, гаражите и другите елементи с височина до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен.

(3) Разликата между застроената площ и площта на урегулирания поземлен имот е свободната дворна площ. За свободна дворна площ се считат и откритите тераси, както и озеленените площи върху подземните етажи, ако те са устроени за ползване.

Чл. 10. (1) Показател за интензивност на застрояване (К инт.) на урегулиран поземлен имот е отношението на разгънатата застроена площ (сбор от застроената площ на всички етажи на основното и допълващото застрояване на и над терена) спрямо площта на имота, изразено в абсолютно число.

(2) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) В разгънатата застроена площ по ал. 1 се включват и целите площи на балкони, лоджии и тераси в надземните етажи, измерени по външните им очертания, както и застроените площи в подпокривните пространства на сградите.

Чл. 11. (1) (Предишен текст на чл. 11 - ДВ, бр. 51 от 2005 г.) Показател за процент на озеленяване на урегулиран поземлен имот (П озел.) е отношението на площта под естествена растителна покривка спрямо площта на имота, изразено в процент.

(2) (Нова - ДВ, бр. 51 от 2005 г.) Определена част от площта под естествена растителна покривка по ал. 1 съобразно показателите за съответната устройствена зона трябва да бъде осигурена с инвестиционния проект за озеленяване с дървесна растителност, в т. ч. и в случаите, когато цялата растителна покривка или част от нея е разположена върху подземно или полуподземно застрояване.

Чл. 12. При комплексно застрояване стойностите на показателите се определят, както следва:

1. нето - спрямо площта на прилежащата територия на сградите, и
2. бруто - спрямо площта на територията на целия комплекс.

ЧАСТ ВТОРА ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО В ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ

Глава четвърта УСТРОЙСТВО НА ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ

Чл. 13. Жилищните територии обхващат части от населеното място, в които са обединени урегулирани поземлени имоти, предназначени предимно за жилищно застрояване.

Чл. 14. (1) Площта на жилищните територии в различни по големина населени места в зависимост от броя на техните обитатели се определя с устройствените планове, като се спазват следните нормативи:

Видове населени места	Площ на жилищната територия (бруто) в кв.м/жител
Големи градове	35 - 50
Средни градове	45 - 60
Малки градове	55 - 100

Много малки градове	100 - 200
Много големи села	170 - 270
Големи села	220 - 320
Средни села	250 - 350
Малки села	300 - 370
Много малки села	над 350

(2) В бруто площта на жилищните територии по ал. 1 са включени: жилищни терени (урегулирани жилищни имоти), терени (урегулирани имоти) за обществени и обслужващи сгради, терени за улици и паркинги и терени (урегулирани имоти) за обществени озеленени площи.

(3) Площта само на жилищните терени (нето жилищни терени или урегулирани жилищни имоти) като процент от площта на жилищните територии на населените места се определя съгласно следните нормативи:

1. в големи и средни градове - 50 - 55 на сто;
2. в малки градове - 55 - 60 на сто;
3. в много малки градове и във всички села - 65 - 75 на сто.

(4) За много големи градове с над 400 хил. жители площите по ал. 1 и 3 се определят по специални проучвания към общия устройствен план.

Чл. 15. (1) При урегулиране на поземлени имоти за ниско жилищно застрояване, свободно или свързано в два имота, се спазват минималните размери за лице и повърхност на имотите, определени с чл. 19, ал. 1 ЗУТ.

(2) При урегулиране на поземлени имоти за средно и високо жилищно застрояване, за комплексно жилищно застрояване, за ниско свързано застрояване в повече от два съседни имота или за друго специфично застрояване размерите на урегулираните имоти се определят с подробен устройствен план.

Чл. 16. Съобразно характера на устройство и застрояване жилищните територии могат да се отнасят към следните разновидности на устройствена жилищна зона по чл. 6, ал. 1, т. 1:

1. с преобладаващо застрояване с малка височина (до 10 м), означена като (Жм);
2. с преобладаващо застрояване със средна височина (до 15 м), означена като (Жс);
3. с преобладаващо застрояване с голяма височина (над 15 м), означена като (Жг);
4. с преобладаващо комплексно застрояване, означена като (Жк).

Чл. 17. (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) В жилищните територии и устройствени зони отделни поземлени имоти се урегулират с устройствен план за сгради, площи, мрежи и съоръжения за нежилищни нужди, както следва:

1. сгради за обществено обслужване в областта на:
 - а) образованието и науката;
 - б) здравеопазването и ветеринарната медицина;
 - в) административното обслужване;
 - г) социалните услуги;
 - д) културата и изкуствата;
 - е) вероизповеданията;
 - ж) търговията, общественото хранене, услугите и хазарта;

- з) спорта;
2. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;
3. озеленени площи за обществено ползване;
4. надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили;
5. хотелски сгради и сгради за настаняване;
6. сгради за безвредни производствени дейности;
7. бензиностанции, газостанции и автосервиси.

Чл. 18. (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) В урегулираните имоти за жилищни нужди освен жилищните сгради (основното застрояване) са допустими и постройки на допълващото застрояване при спазване на правилата и нормативите по глава трета, раздел VII от ЗУТ.

Чл. 19. (1) Урегулираните имоти за жилищно застрояване в жилищните територии се устройват и застрояват по нормативи, установени с подробните устройствени планове и съобразени със следните стойности:

Разновидности на жилищните устройствени зони	Плътност на застрояване, П застр. в %	Интензивност на застрояване, К инт.	Необходима озеленена площ, П озел. в %
Жм - с малка височина	от 20 до 60	от 0,5 до 1,2	от 40 до 60
Жс - със средна височина	от 25 до 70	от 1,0 до 2,0	от 30 до 50
Жг - с голяма височина	от 30 до 80	от 1,5 до 3,0	от 20 до 50

(2) (Изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г., бр. 51 от 2005 г.) Една трета от необходимата озеленена площ по ал. 1 трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Чл. 20. В поземлени имоти, квартали и територии, урегулирани за комплексно (групово) жилищно застрояване, се спазват следните нормативи за прилежащите на жилищните сгради територии (нето жилищните територии):

1. плътност (процент) на застрояване (П застр.) - от 20 до 50 на сто;
2. интензивност на застрояване (К инт.) - от 0,6 до 2,5 за големите и много големите градове и до 2,0 за малките и средните градове;
3. (доп. - ДВ, бр. 51 от 2005 г.) озеленена площ (П озел.) - от 40 до 60 на сто, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Чл. 21. (1) В съществуващи жилищни комплекси чрез реструктуриране могат да се образуват и урегулират поземлени имоти за:

1. съществуващи жилищни блокове;
2. нови жилищни сгради;
3. обекти по чл. 17, ал. 1 и 2.

(2) При определяне на прилежащите терени към съществуващите жилищни блокове (нето жилищните терени) и урегулирането им като поземлени имоти към жилищните блокове се спазват нормативите по чл. 20 и се ползва начинът съгласно приложение № 1.

(3) Урегулираните имоти за ново жилищно строителство по ал. 1, т. 2 се застрояват съгласно нормативите по чл. 19, ал. 1.

(4) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Обществените озеленени площи по чл. 17, ал. 1, т. 3 трябва да заемат най-малко 15 на сто от общата територия на жилищния комплекс.

Глава пета УСТРОЙСТВО НА ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ

Чл. 22. Производствените територии са предназначени за устройство и застрояване предимно със сгради и съоръжения за производствени и складови дейности.

Чл. 23. Производствените територии според допустимостта за съчетаване на дейности могат да се отнасят към следните разновидности на производствена устройствена зона (П):

1. чисто производствена, означена като (Пч);
2. предимно производствена, означена като (Пп);
3. високотехнологична производствена (технологичен парк и др. п.), означена като (Пс).

Чл. 24. (1) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Територии и устройствени зони от разновидност "чисто производствена зона" (Пч) се застрояват само с производствени и складови сгради и съоръжения и сгради за обществено обслужване.

(2) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Сградите за обществено обслужване по ал. 1 са лечебните заведения за извънболнична помощ, магазини и заведения за обществено хранене, административни сгради и научни звена към предприятията, гаражи и паркинги, както и жилища за охраната.

(3) При застрояване на урегулираните имоти на предприятията в територии от разновидност "чисто производствена зона" се спазват следните нормативи:

1. плътност (процент) на застрояване (П застр.) - от 50 до 80 на сто;
2. (доп. - ДВ, бр. 51 от 2005 г.) озеленена площ (П озел.) - от 20 до 40 на сто, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
3. интензивност на застрояване (К инт.) - от 1,0 до 2,5.

Чл. 25. (1) Територии от разновидност "предимно производствена зона" (Пп) се застрояват предимно с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения. В тях не се допускат производства с вредни отделения, като:

1. предприятия на химическата и каучуковата промишленост с отпадъчни технологични продукти;
2. варо-бетонни центрове и асфалтови бази;
3. всякакъв вид леярни за черни и цветни метали.

(2) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) В територии и устройствени зони от разновидност "предимно производствена зона" се допуска изграждане на жилищни сгради и общежития, магазини и заведения за обществено хранене, хотели, лечебни заведения за извънболнична помощ, професионални гимназии, професионални бази и сгради на научни звена към предприятията.

(3) При застрояване на урегулираните поземлени имоти на предприятията в територии от разновидност "предимно производствена зона" се спазват следните нормативи:

1. плътност (процент) на застрояване (П застр.) - от 40 до 80 на сто;
2. (доп. - ДВ, бр. 51 от 2005 г.) озеленена площ (П озел.) - от 20 до 40 на сто, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
3. интензивност на застрояване (К инт.) - от 1,0 до 2,5.

Чл. 26. (1) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Територии от разновидност "високотехнологична производствена зона" (технологични паркове и

др. п.) (Пс) са самостоятелни, обособени в граници територии, предназначени за едно или няколко предприятия, свързани в технологичен комплекс, и необходимите обслужващи, административни, научни, образователни, рекреационни и други обекти. В тях не се допускат производствени дейности с вредни отделяния и влияния върху околната среда.

(2) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) В територии и устройствени зони от разновидност "високотехнологична производствена зона" се изграждат предприятия с високотехнологични производства, лаборатории, комплекси и сгради за образователна и научно-експериментална иновационна дейност, административни сгради, сгради за обществено обслужване, офиси, изложбени зали, жилищни сгради и общежития за изследователи, преподаватели и работещи в предприятията, магазини и заведения за обществено хранене и битово обслужване, хотели, лечебни заведения за извънболнична помощ, спортни и атракционни обекти, озеленени площи.

(3) При застрояване на урегулираните поземлени имоти на предприятията в територии от разновидност "високотехнологична производствена зона" се спазват следните нормативи:

1. плътност (процент) на застрояване (П застр.) - от 40 до 50 на сто;
2. интензивност на застрояване (К инт.) - от 1,0 до 1,5;
3. (доп. - ДВ, бр. 51 от 2005 г.) озеленена площ (П озел.) - от 20 до 40 на сто, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Глава шеста

УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ

Чл. 27. (1) Териториите за рекреационни дейности се обособяват като устройствени зони в границите на населените места и селищните образувания или извън тях и се определят съгласно следните разновидности:

1. курорт, означен като Ок;
2. ваканционно селище, означено като Ос;
3. вилна зона, означена като Ов;
4. (изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) други рекреации (голф селища, аквапаркове, увеселителни паркове и други), означени като Од.

(2) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Териториите за рекреационни дейности се определят и планират с общи и подробни устройствени планове, като се съобразява капацитетът на основния рекреационен ресурс, за което се спазват следните показатели:

1. за морски плаж - 8 кв. м на човек, а за плажове над 100 000 кв. м - 12 кв. м на човек;
2. за естествени водни площи - 8 кв. м на човек;
3. за изкуствени водни площи (басейни) - 1,5 кв. м на човек;
4. за ски-писти - 200 кв. м на човек.

(3) Необходимата площ на поземлените имоти в курортите е от 80 до 200 кв. м на курортист в зависимост от категорията на туристическия обект.

Чл. 28. (1) (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г., бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) В границите на курортите, курортните територии в населени места, курортните комплекси и ваканционните селища с изключение на морските плажове се отреждат терени и се уреждат имоти, в които могат да се изграждат:

1. курортни обекти с места за настаняване – хотели, мотели, апартаментни туристически комплекси, вилни селища, туристически селища, семейни хотели, хостели, пансиони, почивни станции, къщи за гости, вили, къмпинги, бунгала и др. п. съгласно Закона за туризма;
2. жилищни сгради;

3. сгради за обществено обслужване: лечебни заведения, обекти за обществено обслужване в областта на търговията, общественото хранене, услугите и хазарта;

4. спортни и рекреационни обекти и съоръжения: спортни терени, игрища, плувни басейни, пързалки, спортни зали, зали за забавни игри, клубове/ателиета по интереси, зали за музика, видеозали, изложбени зали и др. п.;

5. паркове и други озеленени площи за обществено ползване;

6. обекти за обществено обслужване в областта на транспорта и комуникациите: гаражи и паркинги, автогари, пешеходни алеи и площи, велосипедни алеи, скиорски пътеки и плацове, станции на въжени линии, яхтени пристанища и др. п.;

7. обекти и съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване: складове, ремонтни бази, автобази, бензиностанции и газостанции, отоплителни централи, мрежи на техническата инфраструктура, електроподстанции, трансформаторни постове, помпени станции, пречиствателни станции и др. п.

(2) Курортите се застрояват съобразно следните нормативи, отнесени към нето територията (към прилежащите терени или урегулирани поземлени имоти на курортните сгради за настаняване):

1. (изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г.) плътност на застрояване (П застр.) - до 30 на сто;

2. (изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г.) интензивност на застрояване (К инт.) - до 1,5;

3. (изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г., бр. 51 от 2005 г.) минимална озеленена площ (П озел.) - 50 на сто, като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г., отм., бр. 51 от 2005 г.)

(4) Озеленените площи за общо ползване в курортите трябва да заемат не по-малко от 20 на сто от общата територия.

(5) (Нова - ДВ, бр. 10 от 2005 г.) Ваканционните селища се застрояват съобразно следните нормативи, отнесени към нето територията на селището:

1. плътност на застрояване (П застр.) - до 30 на сто;

2. интензивност на застрояване (К инт.) - до 1,2;

3. (изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г.) минимална озеленена площ (П озел.) - 50 на сто, като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност;

4. (нова - ДВ, бр. 51 от 2005 г.) максимална височина на застрояване - до 10 м.

(6) (Предишна ал. 5 - ДВ, бр. 10 от 2005 г., отм., бр. 51 от 2005 г.)

Чл. 29. (1) (Предишен текст на чл. 29 - ДВ, бр. 51 от 2005 г.) Урегулираните поземлени имоти във вилните зони се застрояват при спазване на следните нормативи:

1. (изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г.) плътност на застрояване (П застр.) - до 40 на сто;

2. (изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г.) интензивност на застрояване (К инт.) - до 0,8;

3. (изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г., доп., бр. 51 от 2005 г.) минимална озеленена площ (П озел.) - 50 на сто, като половината от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;

4. височина на вилната сграда - 7,0 м, а до билото на покрива - 10 м.

(2) (Нова - ДВ, бр. 51 от 2005 г.) В отделни урегулирани поземлени имоти във вилните зони, при спазване на нормативите по ал. 1, освен вилни сгради може да се разполагат и:

1. магазини и заведения за хранене;

2. (изм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) сгради за

социални, лечебни, културни, спортни и други обслужващи дейности;

3. (изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) хотели с до 40 легла;

4. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;

5. бензиностанции и газостанции.

Глава седма УСТРОЙСТВО НА ОЗЕЛЕНЕНИ ТЕРИТОРИИ

Чл. 30. (1) Озеленените територии, означени като (Оз), в населените места, селищните образувания и извън тях се определят с общите и подробните устройствени планове.

(2) Зелената система включва обществените озеленени площи, в т.ч. всички паркове, градини, улично озеленяване, извънселищни паркове и горски паркове, гробищни паркове, ботанически градини, дендрариуми, защитни насаждения и разсадници.

Чл. 31. (1) Нормативите за площта на обществените озеленени площи за широко и специфично ползване в градовете в зависимост от тяхната големина са, както следва:

1. за големи градове - 20 кв. м/жител;
2. за средни градове - 18 кв. м/жител;
3. за малки градове - 12 кв. м/жител;
4. за много малки градове - 8 кв. м/жител;
5. за всички села - 4 кв. м/жител.

За много големи градове с над 200 хил. жители необходимата площ се определя с общия устройствен план.

(2) Площта на терена за гробища за населените места се определя при спазване на следните нормативи:

1. (изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г.) за големи градове - 2,70 кв. м/ жител;
2. (изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г.) за средни градове - 2,25 кв. м/ жител;
3. за малки градове - 2,05 кв. м/жител;
4. за много малки градове - 1,30 кв. м/жител;
5. за много големи села - 1,30 кв. м/жител;
6. за големи села - 1,40 кв. м/жител;
7. за средни села - 2,90 кв. м/жител;
8. за малки села - 4,00 кв. м/жител;
9. за много малки села - 4,00 кв. м/жител.

За много големи градове с над 200 хил. жители необходимата площ се определя с общия устройствен план.

Чл. 32. (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г., бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) С подробните устройствени планове за паркове и градини в озеленените площи – публична собственост, и в поземлените имоти – частна собственост, без промяна на предназначението им, може да се предвижда застрояване при спазване на изискванията на чл. 62, ал. 7 от ЗУТ.

Глава осма УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА СПОРТ И РАЗВЛЕЧЕНИЯ

Чл. 33. (1) Площта на териториите за спорт и развлечения в населените места и в крайселищната им територия се определя, като се спазват следните нормативи спрямо броя на населението:

Видове населени места	Необходима площ в кв. м/жител
-----------------------	-------------------------------

Много големи градове	5 - 7
Средни градове	6 - 8
Малки и много малки градове	10 - 12
Села	15 - 20

(2) Минималната озеленена площ в териториите за спорт и развлечения е 20 на сто от площта на урегулвания поземлен имот.

Глава девета
УСТРОЙСТВО НА ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ ЗА ОПАЗВАНЕ НА
КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО
(Загл. изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)

Чл. 34. (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) (1) Защитени територии за опазване на културното наследство са териториите в обхвата на границите на единичните или груповите недвижими културни ценности и на техните граници и охранителни зони, определени по реда на Закона за културното наследство.

(2) Защитени територии за опазване на културното наследство са и археологическите обекти, намиращи се в земните пластове, на тяхната повърхност, на сушата или под вода, като временните им граници и охранителни зони се определят с решението за теренно проучване.

(3) Целите, задачите и начините за устройство на защитените територии за опазване на културното наследство се определят с общите и подробните устройствени планове, обвързано с режимите за опазване на недвижимите културни ценности.

(4) За защитените територии по ал. 1 и 2 се изработват специфични правила и нормативи към устройствените планове или към техните изменения в съответствие с режимите за опазване на недвижимите културни ценности при условията на чл. 13, ал. 6 от ЗУТ.

(5) За недвижимите културни ценности от световно значение и за включените в Индикативната листа на културното и природното наследство на Република България, за археологическите резервати и за единичните, и за груповите недвижими културни ценности от национално значение се изготвят планове за опазване и управление при условията и по реда на Закона за културното наследство.

Чл. 35. (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) (1) Археологическите недвижими културни ценности се устройват в съответствие с режимите за тяхното опазване, определени по реда на Закона за културното наследство.

(2) Археологическите недвижими културни ценности, за които не са определени режими за опазване по реда на Закона за културното наследство, се опазват и устройват съобразно следните предварителни режимни изисквания за териториите им, определени със специализирани проучвания:

1. за територии с режим "А" не са допустими благоустройствени, строителни, селскостопански, мелиоративни и други дейности, които биха нарушили целостта на почвения слой, с изключение на археологически проучвания и консервационно-реставрационни работи и използването на земята като пасище;

2. за територии с режим "Б" не са допустими изкопни работи, дълбочинна обработка на почвата, засаждане на дървета и култури с дълбока коренова

система, с изключение на археологически проучвания и консервационно-реставрационни работи и плитка обработка на почвата (оран) до 0,25 м;

3. за територии с режим "В" не са допустими изкопни работи, несвързани със селскостопанските работи, с изключение на археологически проучвания и консервационно-реставрационни работи и селскостопански дейности при условията на чл. 160, ал. 2 от Закона за културното наследство;

4. за територии с режим "Г" се разрешават всички дейности, като тези, свързани с изкопни работи, се съгласуват с органите, които следят за опазване на недвижимото културно наследство при условията и по реда на Закона за културното наследство.

Глава десета **УСТРОЙСТВО НА СМЕСЕНИ ЦЕНТРАЛНИ ТЕРИТОРИИ**

Чл. 36. (1) Териториите от разновидност "смесена централна зона" са територии на населените места, предназначени за многофункционално ползване и означени като (Ц).

(2) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) В териториите от разновидност "смесена централна зона" могат да се изграждат:

1. сгради за административно обслужване;
2. общественообслужващи сгради за социални, научни, образователни, културни, религиозни и други дейности;
3. сгради за обществено обслужване в областта на търговията, общественото хранене, услугите и хазарта;
4. жилищни сгради, в т.ч. със смесено предназначение;
5. хотели и заведения за хранене и развлечения;
6. сгради за безвредни производствени и складови дейности;
7. бензиностанции, газостанции и надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили;
8. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

(3) В териториите от разновидност "смесена централна зона" се устройват открити представителни площадни пространства, пешеходни зони, паркове и градини.

Чл. 37. (1) Застрояването в територии от разновидност "смесена централна зона" може да бъде в отделни урегулирани имоти или комплексно (групово) застрояване, като се предвижда предимно свързано и при спазване на условията, определени в чл. 26 ЗУТ.

(2) В урегулираните имоти на територии от разновидност "смесена централна зона" се допуска допълващо застрояване с изключение на второстепенни постройки в много големите и големите градове.

(3) За нови сгради и при промяна на функционалното предназначение на съществуващи сгради в територии от типа "смесена централна зона" задължително се осигуряват необходимите места за гариране и/или паркиране съгласно изискванията на чл. 43, ал. 1 ЗУТ. При прилагане на изключенията по чл. 43, ал. 2 ЗУТ за отделни сгради се допуска необходимите места да се намаляват наполовина, а когато е невъзможно да се спази и това изискване, се променя функционалното предназначение на новата сграда.

Чл. 38. (1) Урегулираните имоти за жилищно, обществено или смесено предназначение в територии от разновидност "смесена централна зона" се устройват и застрояват по нормативи, установени с подробните устройствени планове и съобразени със следните стойности:

Територии от разновидност "смесена централна зона"	Плътност на застрояване,	Интензивност на застрояване,	Необходима озеленена
--	--------------------------	------------------------------	----------------------

във:	П застр. в %	К инт.	площ, П озел. в %
Много големи и големи градове	от 50 до 100	от 2,0 до 5,0	от 20 до 30
Средни градове	от 40 до 80	от 1,5 до 3,0	от 20 до 40
Малки и много малки градове	от 30 до 60	от 1,0 до 2,0	от 30 до 50

(2) (Доп. - ДВ, бр. 51 от 2005 г.) За осигуряване на необходимите озеленени площи по ал. 1 озеленени площи може да се изграждат и върху подземното застрояване извън очертанията на сградите, както и върху тях. Една четвърт от озеленената площ трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

(3) При комплексно (групово) застрояване в "смесена централна зона" показателите се отнасят общо за територията с комплексно застрояване.

Глава единадесета **УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ**

Чл. 39. (1) Обектите за обществено обслужване осигуряват следните видове дейности:

1. образование;
2. (изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) здравеопазване и социални услуги;
3. (доп. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) култура и изкуства;
4. (изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) религиозни дейности;
5. административни услуги;
6. търговия, обществено хранене и битови услуги;
7. други общественнообслужващи дейности.

(2) С устройствените планове обектите за обществено обслужване се предвиждат във:

1. жилищните, производствените, курортните, вилните и смесените територии като отделни обекти в урегулирани имоти с обслужващо значение за съответната територия;
2. (изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) самостоятелни територии за научни, образователни, лечебни, търговски и други комплекси с обслужващо значение за целия град.

(3) Местоположението на общественнообслужващите обекти се определя с устройствените планове.

Чл. 40. (1) Необходимата площ на терен, предназначен за детско заведение, се определя със следните нормативи:

1. за яслени групи - по 25 кв. м/дете и по изключение във вече усвоени жилищни територии - по 20 кв. м/дете;
2. за градински групи - по 35 кв. м/дете и по изключение във вече усвоени жилищни територии - най-малко по 25 кв. м/дете.

(2) Нормативите за плътност и интензивност на застрояване в терена за детски заведения са съответно: П застр. - до 30 на сто, и К инт. - до 0,6, а необходимото озеленяване П озел. е 40 на сто.

Чл. 41. (1) Необходимата площ на терен, предназначен за училище в новоусвоявани територии, се определя с норматив по 25 - 30 кв. м/ученик, като най-малкият терен за училище е 0,5 ха.

(2) Необходимата площ на терена за колежи и за учебно-производствени обекти с интернати в новоусвоявани територии се определя с норматив по 50 - 60 кв. м/ученик.

(3) Най-малката площ на терен за училище в усвоени градски територии се определя с норматив по 8 кв. м/ученик за училища с капацитет над 16 класни стаи и по 12 кв. м/ученик - за училища с капацитет до 16 класни стаи.

(4) Нормативите за плътност и интензивност на застрояване в терена за училище са съответно: П застр. - до 40 на сто, и К инт. - до 1,2, а необходимото озеленяване П озел. е 20 на сто.

Чл. 42. Необходимата площ на терена, предназначен за учебната част на висше учебно заведение в новоусвоявани територии, се определя с норматив по 15 - 30 кв. м/студент.

Чл. 43. Необходимата площ на терен за болница в зависимост от броя на болничните легла се определя със следните нормативи:

1. до 200 легла - по 95 - 100 кв. м/легло;
2. от 200 до 400 легла - по 90 - 95 кв. м/легло;
3. от 400 до 800 легла - по 80 - 90 кв. м/легло;
4. над 800 легла - по 75 - 80 кв. м/легло.

Чл. 44. (1) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Необходимата площ на терен за заведение за социални услуги се определя със следните нормативи:

1. за деца в риск – по 40 – 60 кв. м/дете;
2. за възрастни хора в надтрудоспособна възраст – по 40 – 60 кв. м/обитател;
3. за деца и пълнолетни лица с увреждания – по 70 – 90 кв. м/обитател;
4. за временно пребиваване на деца и пълнолетни лица с увреждания – по 30 – 40 кв. м/обитател;
5. за деца и юноши с физически увреждания – по 80 – 90 кв. м/обитател;
6. за деца и юноши с психично заболяване или забавено умствено развитие – по 40 – 60 кв. м/обитател;
7. за институции в системата на предучилищното и училищното образование и детски ясли – по 60 – 80 кв. м/обитател.

(2) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) На всеки 8 легла в заведението за социални услуги се полага по едно място за паркиране на леки автомобили, а най-малко 30 на сто от броя на местата се предвиждат за ползване от хора с увреждания.

(3) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Нормативите за плътност и интензивност на застрояване в терена на заведение за социални услуги са съответно П застр. - 30 на сто, и К инт. - 1,2, а необходимото озеленяване П озел. е 40 на сто.

Глава дванадесета **УСТРОЙСТВО ИЗВЪН ГРАНИЦИТЕ НА НАСЕЛЕНИТЕ МЕСТА В** **ЗЕМЕДЕЛСКИ, ГОРСКИ,** **ЗАЩИТЕНИ И НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ**

Чл. 45. (1) (Доп. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) В землищата извън границите на населените места и селищните образувания устройството и евентуално застрояването на отделни поземлени имоти или групи от имоти се определя, ако е предвидено в общ устройствен план по чл. 105 ЗУТ, когато има такъв, и ако за тези имоти е одобрен подробен устройствен план по чл. 109, чл. 110, ал. 1, т. 3 и 5 или чл. 111 ЗУТ.

(2) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) С общите

устройствени планове по ал. 1 се определят:

1. територии за природозащита и защитени територии за опазване на културното наследство;
2. други територии с особена териториалноустройствена защита по чл. 10, ал. 2 и § 5, т. 4 ЗУТ;
3. територии с превантивна устройствена защита по чл. 10, ал. 3 и § 5, т. 5 ЗУТ;
4. земеделски територии, в т.ч. и такива, чието предназначение не може да се променя;
5. горски територии, в т.ч. и такива, чието предназначение не може да се променя;
6. територии, заети от вода и водни обекти;
7. нарушени територии за възстановяване;
8. територии и обекти на транспорта;
9. територии с устройствен режим за изграждане на предвидените в ал. 3 обекти и съоръжения с различно предназначение.

(3) При условията на ал. 1 в землищата извън границите на населените места е възможно да се изграждат:

1. селскостопански обекти;
2. горскостопански обекти;
3. промишлени и складови обекти;
4. транспортни обекти и съоръжения;
5. (изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) обекти на техническата инфраструктура;
6. рекреационни и туристически обекти;
7. спортни обекти и съоръжения;
8. търговски и обслужващи обекти;
9. здравни обекти;
10. обекти със специално предназначение;
11. (изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) мемориални места и обекти съгласно чл. 62, ал. 8 от ЗУТ;
12. (нова – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) обекти за миннодобивни и съпътстващи добива дейности.

(4) Обекти за постоянно обитаване и обекти за рекреационни дейности се изграждат в границите на населените места и на селищните образувания и по изключение - като самостоятелни обекти извън границите на населените места и селищните образувания.

(5) Обекти за постоянно обитаване са допустими и в застроени фермерски дворове.

Чл. 46. (1) В земеделски територии за изграждането на обекти по чл. 45, ал. 3 и 4 е необходима промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди по реда на Закона за опазване на земеделските земи; на основание предвиждане на устройствен план. Без промяна на предназначението на земеделската земя могат да се изграждат обекти, чиито функции са съвместими с предназначението на имотите.

(2) (Изм. с Решение № 7028 на ВАС на РБ - ДВ, бр. 63 от 2005 г.) Когато земи за земеделско ползване и отдих (земи по § 4 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи) променят предназначението си и се обособяват като вилни или жилищни зони, с подробния устройствен план регулационните линии на поземлените имоти се прокарват по техните съществуващи граници, но като се държи сметка за осигуряване на необходимите улици и обслужващи обекти.

(3) В горски територии за изграждането на обекти по чл. 45, ал. 3 и 4 е необходима промяна на предназначението и изключване на земите от горския

фонд съгласно Закона за горите на основание предвиждане на устройствен план. Без промяна на предназначението на земи от горския фонд могат да се изградят обекти, чиито функции са свързани с горскостопанската дейност.

(4) В нарушени територии се провеждат мероприятия за ландшафтно възстановяване и рекултивация на средата въз основа на подробни ландшафтноустройствени планове и технико-устройствени проекти. Изграждането на обекти по чл. 45, ал. 3 и 4 е възможно след приключване на предвидените мероприятия и промяна на предназначението на земята на основание предвиждане на устройствен план.

(5) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) В защитените територии за опазване на културното наследство необходимите и допустимите устройствени дейности се осъществяват при условията и по реда на Закона за културното наследство.

(6) В защитените територии за природозащита мероприятията по опазване на природната среда и необходимите и допустимите устройствени дейности се осъществяват въз основа на плановете за управление и устройствените планове, както и на техническите планове и проекти съгласно Закона за защитените територии.

(7) В територии в обхвата на санитарно-охранителните зони около водоизточниците на питейни и минерални води и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване необходимите и допустимите устройствени дейности, в т.ч. допустимото застрояване, се съобразяват с изискванията на наредбата по чл. 86, ал. 1 ЗУТ.

(8) В територии в обхвата на пътищата (от републиканската пътна мрежа и общинските пътища) в съответствие със Закона за пътищата (ЗП) могат да се изградят търговски обекти, мотели, бензиностанции и газостанции, сервизи, площадки и съоръжения за поддържане на пътищата и подземни проводни на техническата инфраструктура.

(9) (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г., бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) В територии в обхвата на енергийни обекти необходимите и допустимите устройствени дейности се съобразяват с изискванията на Закона за енергетиката (ЗЕ).

Чл. 47. При изграждането на обектите по чл. 45, ал. 3 и 4 в поземлените имоти в земеделски, горски, нарушени и защитени територии се спазват изискванията за разстояния от границите на съседните поземлени имоти по общия ред съгласно чл. 35, ал. 2 ЗУТ независимо от това дали съседните имоти са предвидени за застрояване или за други нужди без застрояване.

Чл. 48. При промяна на предназначението на група съседни поземлени имоти с обща площ над 30 дка в територия, предвидена с общ устройствен план за застрояване, се изработва и одобрява подробен устройствен план за цялата територия.

Глава дванадесета "а" **(Нова - ДВ, бр. 51 от 2005 г., отм., бр. 41 от 2008 г.)** **УСТРОЙСТВО НА ЧЕРНОМОРСКОТО КРАЙБРЕЖИЕ**

Чл. 48а. (Отм. - ДВ, бр. 41 от 2008 г.).□

Чл. 48б. (Отм. - ДВ, бр. 41 от 2008 г.).□

Чл. 48в. (Отм. - ДВ, бр. 41 от 2008 г.).□

Чл. 48г. (Отм. - ДВ, бр. 41 от 2008 г.).□

Чл. 48д. (Отм. - ДВ, бр. 41 от 2008 г.).□

Чл. 48е. (Отм. - ДВ, бр. 41 от 2008 г.).□

Чл. 48ж. (Отм. - ДВ, бр. 41 от 2008 г.).□

ЧАСТ ТРЕТА УСТРОЙСТВО НА МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ НА ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА

Глава тринадесета УСТРОЙСТВО НА УЛИЧНАТА МРЕЖА, ПЪТИЩАТА И ТРАНСПОРТНИТЕ СЪОРЪЖЕНИЯ

Чл. 49. (1) Според транспортно-комуникационните си функции и значение улиците в населените места и селищните образувания се разделят на класове съгласно чл. 77 ЗУТ.

(2) В зависимост от административно-стопанското си значение пътищата се разделят на републикански и местни съгласно чл. 3 ЗП.

(3) Извън класификацията по ал. 1 и 2 са селскостопанските и горските пътища, които осигуряват достъп до поземлените имоти в земеделските и горските територии.

Чл. 50. (1) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Местоположението, трасетата и устройството на пътищата и улиците се определят въз основа на устройствените планове и специализирани комуникационно-транспортни схеми, планове и проекти.

(2) За улици в населените места или в части от населени места с много тежки теренни и други специфични условия изключения по чл. 80, ал. 6 и чл. 81, ал. 2 ЗУТ се допускат въз основа на задание, прието от общинския съвет по предложение на общинския експертен съвет, както следва:

1. широчината между регулационните линии на обслужващите улици, предвидени без тротоари, може да се намалява от 6 на 5,5 м;
2. широчината на пешеходните алеи може да се намалява от 2,25 на 2,0 м;
3. широчината на тротоарите за пешеходци може да се намалява от 1,5 на 1,20 м;
4. широчината на служебните тротоари може да се намалява от 0,75 на 0,50 м;
5. широчината на задънените улици може да се намалява от 3,5 на 3,20 м.

(3) Задънените улици с дължина, по-голяма от 100 м, трябва да завършват с уширение за обръщане на автомобилите в обратна посока, осигуряващо радиус на завиване не по-малък от 10 м, а по изключение, при условията на чл. 81, ал. 2 ЗУТ - площ за обръщане на автомобилите в обратна посока с маневри.

(4) При изграждане на пешеходни тунели най-малката им широчина е 3 м, в централни градски части - 4,5 м, а най-малката им светла височина - 2,3 м.

(5) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) При проектиране на пешеходните алеи и тротоари в населените места и селищните образувания се спазват правилата, нормативите и изискванията на Наредба № РД-02-20-2 от 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии и Наредба № РД-02-20-2 от 2021 г. за определяне на изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на достъпната среда в урбанизираната територия и на сградите и съоръженията, както и други нормативни актове във връзка с тази наредба, приети от съответния общински съвет.

(6) Когато улици в населени места са част от републикански или местни пътища, широчината на платното им не може да бъде по-малка от широчината на платното на съответния път извън границите на населеното място.

Чл. 51. (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г., бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) В населените места и в курортните територии и комплекси се предвиждат алеи за велосипедно движение, оразмерени съгласно Наредба № РД-02-20-2 от 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии.

Чл. 52. (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г., бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Функционалните, техническите и транспортните параметри на различните класове улици се определят съгласно Наредба № РД-02-20-2 от 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии.

Чл. 53. (1) Размерът на необходимите площи за изграждане на пътища се определя, като към площта, необходима за разполагане на земното платно на пътя, се добави площта на ограничителните ивици от двете му страни със следните широчини:

1. два метра - при автомагистралите и пътищата от I и II клас;
2. един метър - при останалите републикански и местни пътища.

(2) При корекции на реки, дерета, направа на баражи, диги и др. п. за предпазване на пътя се осигурява разстояние до 1 м от двете страни на съоръжението.

(3) За опорни пунктове за поддържането на пътищата, предвидени в ЗП, се предвиждат необходимите терени, определени с проект в съответствие със специфичните технологични изисквания за тяхната дейност.

(4) За изграждане на бензиностанции и газостанции необходимата площ се определя при спазване на следните препоръчителни нормативи: за малък тип - до 2000 кв. м, за среден тип - до 3000 кв. м, за голям тип - до 4000 кв. м, за бензиностанции от голям тип със съоръжения за сервизни услуги - до 5000 кв. м.

Чл. 54. (1) Необходимата площ за изграждане на автогари и автоспирки се определя по следните нормативи:

1. за автогари с до 10 автобусни места - по 700 кв. м на едно място;
2. за автогари с 11 до 20 автобусни места - по 500 кв. м на едно място, но не по-малко от площта по т. 1;
3. за автогари над 20 автобусни места - по 400 кв. м на едно място, но не по-малко от площта по т. 2;
4. за междинни автоспирки - 500 кв. м, за крайни автоспирки - до 1000 кв. м.

(2) Необходимата площ за изграждане на автобази за автобуси се определя по следните нормативи според броя на автобусите:

1. до 100 автобуса - по 150 кв. м на един автобус;
2. над 100 автобуса - по 130 кв. м на един автобус.

(3) Необходимата площ за изграждане на автобази за товарни автомобили и механични средства с дължина до 12 м се определя по следните нормативи според броя на товарните автомобили:

1. до 100 автомобила - по 130 кв. м на един автомобил;
2. над 100 автомобила - по 110 кв. м на един автомобил.

(4) Необходимата площ за изграждане на автобази за тежкотоварни автомобили с дължина над 12 м, за товарни автомобили и съчленени автобуси се определя по следните нормативи според броя на автомобилите:

1. до 100 автомобила - по 170 кв. м на един автомобил;
2. над 100 автомобила - по 150 кв. м на един автомобил.

Чл. 55. Необходимата площ за площадки за открито гариране и паркиране на превозни средства се определя по следните нормативи:

1. за леки автомобили - по 22 до 25 кв. м на автомобил;

2. за автобуси - по 50 кв. м на автобус;
3. за съчленени автобуси - по 65 кв. м на автобус;
4. за товарни автомобили с дължина до 12 м - по 40 кв. м на автомобил;
5. за товарни автомобили с дължина над 12 м - по 60 кв. м на автомобил;
6. за мотоциклети - по 4 кв. м на мотоциклет;
7. за велосипеди - по 2 кв. м на велосипед.

Чл. 56. (1) Размерът на необходимите площи за изграждане на железопътни линии се определя, като се спазват следните минимални разстояния от двете страни на жп линията при различни теренни условия:

1. при железопътна линия в насип - на разстояние до 1 м от петата на насипа или от външния ръб на канавката, ако има такава;

2. при железопътна линия в изкоп - на разстояние до 1 м от горния ръб на изкопа или от най-външния предпазен канал, ако има такъв;

3. при предпазни канали, разположени на повече от 5 м от външния ръб на изкопа, необходимият за тях терен се определя от 0,5 до 1 м от двата горни външни ръбове;

4. при взаимствани изкопи и депа - на разстояние до 1 м от горния външен ръб или от външната пета на депото;

5. при корекции на реки, дерета, направа на баражи, диги и др. за предпазване на жп линията - на разстояние до 1 м от двете страни на съоръжението;

6. при наличие на служебни пътища за обслужване на високоскоростни жп линии за пътя се прилагат изискванията на т. 1, 2 и 3.

(2) За изграждане на железопътни гари, тягови подстанции и други технически обекти на железопътната инфраструктура необходимата площ се доказва и определя въз основа на одобрен инвестиционен проект.

Глава четирнадесета

УСТРОЙСТВО НА ВОДОСНАБДИТЕЛНИ И КАНАЛИЗАЦИОННИ МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

Чл. 57. (1) Водоснабдителните и канализационните мрежи и съоръжения се изграждат в съответствие с предвижданията на устройствените планове.

(2) Водоснабдителните и канализационните мрежи и съоръжения се проектират и изграждат, като се спазва основното изискване прилежащите им терени да не бъдат оводнявани, за да не се влошават качествата на околната среда и да не предизвикват неблагоприятни физико-геоложки процеси.

Чл. 58. (1) Необходимите площи при строителство на обекти за водоснабдяване се определят при спазване на следните нормативи:

1. при помпени станции максималната широчина на ивицата земя, окръжаваща станцията и нейните съоръжения, е до 3 м;

2. за сграда за охрана при помпена станция, за земни резервоари и кулорезервоари, когато са самостоятелни обекти, необходимата площ е до 200 кв. м;

3. при земни резервоари максималната широчина на ивицата земя, окръжаваща резервоара, е до 3 м от стъпките на насипа от всички страни;

4. при кулорезервоари максималната широчина на окръжаващата резервоара ивица земя е до 1 м от чашата на съоръжението на резервоара.

(2) При водоземания от реки, язовири, езера, подземни води, минерални води, при водоизточници в защитени водни обекти и при водоизточници, разположени в строителните граници на урбанизираните територии, необходимата площ, която се включва в границите на санитарно-охранителната зона на пояс I, се определя съгласно изискванията на наредбата по чл. 86, ал. 1 ЗУТ.

(3) За урбанизираните територии се спазват изискванията на наредбата по чл. 70, ал. 4 ЗУТ.

(4) Извън урбанизираните територии не се разрешава строителство и разполагане на трайни насаждения по трасетата на подземните водопроводи и канали на разстояние 3 м от двете страни на водопровода, мерено по оста му, а за водопроводи с диаметър над 1500 мм - на разстояние, определено с проекта.

Чл. 59. Необходимата площ за изграждане на канализационни обекти се определя, като се прилагат следните нормативи:

1. за пречиствателна станция за отпадъчни води необходимата площ се определя с проект, като в площадката се предвижда и ивица с широчина 15 м за залесителен пояс около станцията, мерено от външните страни или от петите на насипите;

2. (изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) при помпена станция с черпателен резервоар максималната широчина на ивицата земя, окръжаваща станцията, сградите и съоръженията, е до 3 м;

3. (изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) при водоплътна изгребна яма максималната широчина на ивицата земя, окръжаваща съоръжението, е до 2 м, мерено от контурите му;

4. (нова – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) при съоръженията за пречистване на образуваните в имотите отпадъчни води по смисъла на чл. 87, ал. 1 ЗУТ – съгласно техническите изисквания, определени в наредбата на министъра на регионалното развитие и благоустройството за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни водопроводни и канализационни инсталации.

Глава петнадесета **УСТРОЙСТВО НА ЕНЕРГИЙНИ МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ**

Чл. 60. (1) Необходимата площ за изграждане на енергийни обекти за производство на електрическа и топлинна енергия се определя със специални технико-икономически проучвания.

(2) Необходимата площ за изграждане на електрически подстанции с напрежение до 110 kV е до 1,5 ха, с напрежение до 220 kV - до 15,0 ха и с напрежение до 400 kV - до 25,0 ха, като площта се определя въз основа на одобрен проект.

(3) Необходимата площ за изграждане на трафопостове в самостоятелни урегулирани поземлени имоти се определя, като от всички страни на трафопоста се осигуряват най-малко по 3 м разстояние до границата със съседни имоти.

Чл. 61. (1) (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г.) Разположението, размерите и специалният режим за упражняване на сервитутите около енергийните обекти се определят с наредбата по чл. 64, ал. 9 ЗЕ.

(2) За стъпките на стълбовете на електропроводи са необходими следните площи:

1. при електропроводи над 400 kV - 300 кв. м/км;
2. при електропроводи 400 kV - 250 кв. м/км;
3. при електропроводи 220 kV - 200 кв. м/км;
4. при електропроводи 110 kV - 100 кв. м/км;
5. при електропроводи 20 kV - 50 кв. м/км.

Чл. 62. (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г.) Охранителните зони, ивици и просеки и ограничителните режими на застрояване и ползване на поземлените имоти при прокарване на нефтопроводи и нефтопродуктопроводи се определят с наредбата по чл. 200, ал. 3 ЗЕ.

Чл. 63. (1) Необходимата площ за язовири и водоеми се определя от очертаванията

на чашата при максимално водно ниво на преливника, определено при условията на обезпеченост 1 на сто, като при язовирите откъм сухия откос на стената се добавя ивица, равна на 2 пъти височината на стената, мерено от петата на откоса.

(2) За преливници - бързотоци, затворни органи и др., намиращи се извън ивицата по ал. 1, необходимата площ земя около съоръжението е 3 м.

(3) За резервоари - изравнители, необходимата ивица земя е с широчина 3 м, мерено от стъпката на насипа от всяка страна на съоръжението.

Чл. 64. (1) Към необходимата площ за открити рудници се включва ивица земя до 2 м от очертанятия на рудника.

(2) За хвостохранилища, сгуроотвали и насипища необходимата ивица земя е до 1 м от петата на насипа.

Чл. 65. Над разсолопроводи и на 3 м от двете им страни не се допуска застрояване и засаждане на трайни насаждения.

Глава шестнадесета

УСТРОЙСТВО НА ХИДРОМЕЛИОРАТИВНИ МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

Чл. 66. Хидромелиоративните мрежи и съоръжения се проектират и изграждат при спазване на основното изискване по време на тяхната експлоатация да не допускат оводняване на прилежащите им терени, за да не предизвикват влошаване на условията на околната среда, възникване на неблагоприятни физико-геоложки процеси и нарушаване на общата устойчивост на територията.

Чл. 67. (1) Необходимата площ за изграждане на помпени станции за хидромелиорации със и без жилища към тях се определя с проектно решение.

(2) Необходимата площ за кантони и пазачници при водохващания на реки и деривационни напоителни канали е до 200 кв. м.

(3) За определяне на необходимата площ за изграждане на открити деривационни, напоителни и отводнителни канали към габаритите им се добавят ивици със следните размери:

1. при канали в изкоп - до 1 м, мерено от външния ръб на откоса от двете страни на канала;

2. при канали в насип - до 0,5 м, мерено от двете страни на петите на насипа;

3. при канали или корекции на реки, оформени с дига - 0,5 м от петата на дигата от вътрешната страна и 1 м от петата на дигата от външната страна.

(4) Към резервоари - изравнители, се добавя окръжаваща ивица на съоръжението до 1 м, мерено от стъпките на насипа от всяка страна на изравнителя.

Чл. 68. (1) При изграждане на открити, деривационни, напоителни и отводнителни канали, когато няма обслужващи пътища, съобразно размерите им се осигурява сервитутна ивица със следните размери:

1. при канали с широчина над 6 м - до 3 м от двете им страни;

2. при канали с широчина до 6 м - 3 м от едната страна на канала;

3. при корекции на реки и предпазни диги - 3 м от двете им страни;

4. при предпазни диги - 1 м извън петата на дигата;

5. (изм. - ДВ, бр. 76 от 2012 г., бр. 21 от 2013 г., в сила от 1.03.2013 г.) при дунавски диги - 10 м, мерено от петата на дигата двустранно;

6. при главна тръбна мрежа се осигурява аварияен сервитут от 3 м плюс диаметъра на тръбопровода и в него не се допуска застрояване и засаждане на трайни насаждения.

(2) При изграждане на напорни деривации се осигуряват следните площи около съоръженията:

1. при тунели откритите площадки пред входа на прозорците и при входа и

изхода на тунела са по 200 кв. м;

2. при мост-канали, дюкери, открити напорни тръбопроводи, водни кули се осигуряват 3 м от всяка страна на съоръжението;

3. при водохващания се осигуряват 3 м от всяка страна на съоръжението.

ЧАСТ ЧЕТВЪРТА ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ В ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ

Глава седемнадесета УРЕГУЛИРАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

Чл. 69. (1) С урегулирането на поземлен имот съгласно изискванията на чл. 14 ЗУТ се определят неговите граници към улица, път или алея (лице на имота) и към съседните поземлени имоти (странични и към дъното на имота).

(2) С урегулирането на всеки поземлен имот се определят и:

1. конкретното предназначение на имота, допустимите дейности и видът на допустимото застрояване в него;

2. начинът на застрояване - свободно, свързано или комплексно (групово);

3. (изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) характерът на застрояване (в зависимост от височината);

4. линиите на застрояване (ограничителни - линии, до които може да се застроява, и задължителни - линии, до които се застроява задължително);

5. стойностите на показателите на застрояване:

а) максималната плътност (процентът) на застрояване;

б) максималната интензивност на застрояване;

в) процентът на минималната свободна (незастроена) дворна площ;

г) процентът на минималната задължително озеленена дворна площ.

Глава осемнадесета ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА СГРАДИТЕ И ПОСТРОЙКИТЕ

Чл. 70. Застрояването в урегулираните поземлени имоти, предназначени за застрояване, е:

1. основно - със сгради, мрежи и съоръжения, чието предназначение отговаря на конкретното предназначение на поземления имот, определено с подробния устройствен план;

2. допълващо - с постройки, мрежи и съоръжения, обслужващи или допълващи дейностите в сградите на основното застрояване в урегулирания поземлен имот.

Глава деветнадесета НАЧИН НА ЗАСТРОЯВАНЕ

Чл. 71. (1) Начинът на застрояване в съседни урегулирани имоти е свободно или свързано застрояване.

(2) Сградите на основното застрояване могат да се застрояват свързано само на страничните имотни граници. В този случай калканните стени се покриват напълно, като изключения се допускат само при условията на чл. 82, ал. 4 и 5.

(3) Постройките на допълващото застрояване могат да се застрояват свързано на вътрешните имотни граници.

(4) (Нова – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Подземното строителство може да се разполага до границите на урегулирания имот при спазване на изискванията за минимално озеленяване, без да се счита за свързано застрояване.

(5) (Предишна ал. 4 – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) В квартали със свързано застрояване по всичките страни на квартала се оставят проходи на всяка от страните на квартала за достъп до вътрешното квартално пространство и за проветряване. Проходите са със светли размери: широчина най-малко 3,20 м и височина най-малко 2,30 м.

Глава двадесета **ХАРАКТЕР НА ЗАСТРОЯВАНЕТО. ВИСОЧИНА НА СГРАДИТЕ И** **ПОМЕЩЕНИЯТА**

Чл. 72. (1) Характерът на застрояването в зависимост от височината на сградите на основното застрояване се определя съгласно чл. 23 ЗУТ като:

1. ниско - с височина до 10 м;
2. средно - с височина до 15 м;
3. високо - с височина над 15 м.

(2) (Доп. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) В подробните устройствени планове височината на сградата, определена съгласно чл. 74, се означава с инициала "h" и с арабско число в метри. Броят на жилищните етажи се означава с число пред инициала "Ж". Когато в жилищни сгради първият и следващите надземни етажи се предвиждат за магазини, гаражи или за други нежилищни нужди, същите се означават съответно с инициалите "М", "Г" или "М/Г" и с число пред инициалите, показващо броя на нежилищните етажи. Конкретното предназначение на обектите за нежилищни нужди се определя с инвестиционния проект и е в съответствие с класификатора за предназначение на сградите, на съоръженията на техническата инфраструктура със самостоятелни обекти и на самостоятелните обекти в тях към чл. 16, ал. 3 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г., бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Светлата височина на жилищните помещения в нови жилищни сгради и сгради със смесено предназначение трябва да бъде най-малко 2,60 м. При преустройства и реконструкции на съществуващи сгради се допуска намаляване на минималната светла височина на жилищните помещения с до 10 на сто.

(4) (Нова – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Жилищните помещения във вилни сгради и в подпокривното пространство на жилищни сгради и сгради със смесено предназначение трябва да имат светла височина най-малко 2,30 м в 50 на сто от площта им.

(5) (Предишна ал. 4, доп. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Светлата височина на първия надземен етаж в нови жилищни сгради и в сгради със смесено предназначение, когато той е предназначен за магазини и заведения за хранене, трябва да бъде най-малко 3,20 м. При преустройства на съществуващи помещения за нежилищни нужди при условията на чл. 38, ал. 3, 4 и 5 ЗУТ височината на помещенията може да бъде и по-малка от 3,20 м.

Чл. 73. Характерът на застрояването на жилищните сгради е, както следва:

1. в много големите и в големите градове - високо, средно и ниско;
2. в останалите градове - средно и ниско;
3. в селата - ниско.

Чл. 74. (1) Височината на сградата (H) според чл. 24, ал. 1 ЗУТ се определя в абсолютни мерки от котата на средното ниво на прилежащия терен за съответната ограждаща стена до котата на пресечната линия с покривната плоскост - при сграда със стрехи; до котата на горната повърхност на корниза - при сгради с корнизи; до котата на най-високата точка на ограждащите стени - при сгради без корнизи и без стрехи.

(2) Във височината на сградата не се включва височината на подпокривното пространство, ако остава зад равнината, проведена под 45 градуса спрямо хоризонта от линията на пресичане на фасадната плоскост с горната повърхност на корниза или стрехата, а при сгради без корнизи и без стрехи - от най-високата точка на ограждащите стени. В този случай котата на билото не може да превишава с повече от 4,5 м котата на корниза, стрехата или ограждащата стена, а при вилни сгради - с повече от 3 метра.

(3) При наклон на покривната плоскост, по-голям от 45 градуса, към височината на сградата H се добавя и височината на надвишението над равнината, проведена под 45 градуса.

Глава двадесет и първа ЛИНИИ НА ЗАСТРОЯВАНЕ

Чл. 75. (1) Застрояването в урегулираните имоти се извършва съобразно линиите на застрояване, определени с подробния устройствен план, съгласно изискванията на чл. 25 - 35 ЗУТ.

(2) С подробния устройствен план се определят линии на надземното застрояване и линии на подземното застрояване, които могат да бъдат:

1. (изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) задължителни линии, по които е задължително да се разположи застрояването;

2. или ограничителни линии, до които застрояването може да се разположи (или може да отстъпи навътре от тях).

(3) С оглед провеждане на пешеходното движение чрез реконструкция на сгради се допуска направата на тротоари под колониади в сградите при условията на чл. 205, т. 1 - чл. 209 ЗУТ. В тези случаи уличната регулационна линия се провежда по отдръпнатия първи надземен етаж.

Чл. 76. (1) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) В урегулиран имот с лице към две улици (ъглов урегулиран имот) вътрешните линии на застрояване се определят при спазване на нормативите за разстояния до странични граници на урегулиран поземлен имот спрямо всяка от улиците. При дълбочина на застрояването повече от 16 м разстоянията до страничните граници се увеличават с 30 на сто за дълбочината над 16 м, докато достигнат стойност с 2 м по-голяма от нормативната за разстояние до странична граница.

(2) В ъгловите урегулирани имоти, когато линиите на застрояване съвпадат с уличните регулационни линии и по двете улици, в зоната на кръстовището линията на застрояване трябва да отстъпи от пресечната точка на уличните регулационни линии на урегулирания имот най-малко на 2 м, мерено по ъглополовящата.

(3) За неъглови урегулирани имоти с лице на две улици могат да се определят линии на застрояване по правилата за всяка една от улиците.

Глава двадесет и втора РАЗПОЛАГАНЕ НА СГРАДИТЕ НА ОСНОВНОТО ЗАСТРОЯВАНЕ В УРЕГУЛИРАНИТЕ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

Чл. 77. (1) При разполагане на сградите на основното застрояване и определяне на разстоянията между тях съгласно чл. 31 - 35 ЗУТ за приемане на благоприятната ориентация се спазва следното степенувано подреждане на географските посоки:

1. юг;
2. югоизток и югозапад;
3. изток;

4. запад;
5. североизток и северозапад;
6. север.

(2) Когато сградата се разполага в посока, междинна на посоките по ал. 1, тя се приравнява към по-близката географска посока.

Чл. 78. Разполагането на сградите и помещенията трябва да осигурява изложение към юг, югоизток, югозапад, изток или запад за:

1. най-малко едно жилищно помещение в едностайните, двустайните и тристайните жилища и най-малко за две жилищни помещения - в жилищата с четири и повече стаи;

2. постоянно обитаваните помещения от болни в здравните заведения и за постоянно обитаваните помещения от деца в учебните и детските заведения.

Чл. 79. (Доп. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Разстоянията между сградите на основното застрояване и регулационните граници на имоти и през улицата се определят, като се спазват нормативите по чл. 31 - 36 ЗУТ, включително и когато имотите се застрояват комплексно по реда на чл. 80 и 81.

Чл. 80. (Изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г., бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) В един урегулиран поземлен имот могат да се застрояват две или повече сгради на основното застрояване при спазване на изискванията по чл. 79, като разстоянията между сградите се определят съгласно схематичните положения в приложение № 2, при спазване на нормативите по чл. 31 - 36 ЗУТ.

Чл. 81. В имоти в територии за комплексно застрояване в жилищни и курортни комплекси разстоянията между сградите на основното застрояване се определят съгласно схематичните положения в приложение № 2.

Чл. 82. (1) (Изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г.) При свързано застрояване в съседни урегулирани имоти сградите се опират една до друга с калканни стени, които представляват външни стени без стреха или корниз и без отвори и издатини, разположени на регулационната граница със съседния имот, и завършват с противопожарен надзид с височина най-малко 0,3 м над покрива. По калканните стени могат да се изграждат осветителни и проветрителни шахти.

(2) Калканната стена на заварена сграда трябва да се покрива напълно в хоризонтално и вертикално отношение от калканната стена на новата сграда, разположана в съседния имот.

(3) При заварена сграда с калканна стена на странична регулационна линия и предвидено ново свързано застрояване с по-голяма височина в двата съседни имота комините по калканната стена на заварената по-ниска сграда трябва да се надзидат над покрива на новоизгражданата сграда за сметка на възложителя на новата сграда.

(4) (Отм. с Решение № 653 на ВАС на РБ - ДВ, бр. 11 от 2005 г., нова, бр. 41 от 2008 г.) Когато покриването на заварената калканна стена води до нарушаване на други нормативи за височини и разстояния, с работен устройствен план, когато се изисква такъв, или с инвестиционен проект може да се предвиди непокриване на част от калканната стена.

(5) (Отм. с Решение № 653 на ВАС на РБ - ДВ, бр. 11 от 2005 г., нова, бр. 41 от 2008 г.) При стръмни улици с наклон над 10 на сто се допуска непокриване на част от калканната стена на по-високо разположената сграда, но не повече от 1,0 м.

(6) Заварена калканна стена може да се преустрои като фасада с отваряеми прозорци, ако между сградите в съседните имоти е спазено необходимото нормативно отстояние, или с прозорци с подпрозоречно разстояние от пода най-малко 1,6 м при разстояние между сградите, по-малко от нормативно необходимото. При покриване на калканната стена с ново застрояване в съседния

имот, предвидено с подробен устройствен план, не се дължи обезщетение за закриването на такива прозорци.

(7) До калканна стена на жилищна, вилна, курортна или общественообслужваща сграда не могат да се разполагат производствени и други сгради и съоръжения, източници на наднормен шум и други вредни влияния.

(8) Дължината на калканните стени при свързано жилищно застрояване на сградите на основното застрояване се определя от допустимата дълбочина на застрояване, но не може да надвишава 16 м извън случаите по чл. 29 и 30 ЗУТ.

(9) При покриване на калканна стена с дължина, по-малка от 16 м, за достигане на допустимата дълбочина на застрояване се прави отстъп от страничната регулационна линия (граница на имота) с размери, съобразени с нормативите за разполагане на сградите при свободно застрояване.

(10) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) При свързано застрояване на сгради на основното застрояване се допуска преход във височината на разстояние най-малко 3 м от регулационната линия.

Чл. 83. (1) При свободно ниско застрояване в тесни урегулирани поземлени имоти по улици с посока север - юг и полупосоците до 45 градуса въз основа на подробен устройствен план се допуска сградите да се разполагат на северната регулационна линия на имота с покрив, обърнат към съседния имот, и със стена, оформена като фасада. Прозорци върху тази стена се допускат с оглед проветряване на помещенията зад нея. Те трябва да бъдат с подпрозоречно разстояние най-малко 1,6 м от пода. Водите от покрива на сградата трябва да се отвеждат в имота, в който се изгражда сградата.

(2) В случаите по ал. 1 между сградата на северната граница и сградата в съседния имот трябва да има разстояние най-малко 6 м и то не може да се намалява. Ако това разстояние не може да се спазва, застрояването се извършва съобразно общите правила и нормативи.

Глава двадесет и трета **РАЗПОЛАГАНЕ НА ПОСТРОЙКИТЕ НА ДОПЪЛВАЩОТО ЗАСТРОЯВАНЕ В** **УРЕГУЛИРАНИТЕ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ**

Чл. 84. Допълващо застрояване с постройки се разрешава по реда и съгласно изискванията на чл. 41 - 47 ЗУТ.

Чл. 85. При определяне на местоположението, характера и големината на паркингите и гаражите се спазват следните изисквания:

1. проходите и рамките към паркинги и гаражи се разполагат в регулационните граници на съответния имот;

2. (изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г.) подземните гаражи се вентилират (при необходимост механично) чрез вентилационни канали;

3. (изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г.) изграждането на подземни гаражи извън застроената площ на основното застрояване се съобразява с норматива за минимална озеленена площ за съответната устройствена зона.

Глава двадесет и четвърта **ИЗДАТИНИ НА СГРАДИТЕ**

Чл. 86. (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Части от сградите, които излизат пред линиите на застрояване и над равнината по чл. 74, ал. 2, са издатини (еркери, балкони, козирки, капандури, стрехи, корнизи и други архитектурни елементи).

Чл. 87. (1) Пред външната линия на застрояване, когато тя съвпада с уличната регулационна линия, се допускат:

1. входни стъпала, пиластри, рамки и други архитектурни елементи около отворите - до 0,15 м, както и цокли - до 0,05 м;

2. (изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) конструктивни елементи при надстрояване на сградата – до 0,25 м при широчина на тротоарите от 1,50 м до 2 м и до 0,3 м при широчина на тротоарите, по-голяма от 2 м;

3. шахти - по изключение, само когато не е възможен достъпът до съответните подземни помещения и при гарантирано обезопасяване въз основа на одобрен проект;

4. еркери - до 0,30 м при улици с широчина до 12 м, до 0,60 м при улици с широчина от 12 до 15 м и до 0,90 м при улици с широчина над 15 м;

5. балкони - до 0,60 м при улици с широчина до 12 м, до 0,90 м при улици с широчина над 12 м и до 1,20 м при улици с широчина над 18 м;

6. (нова – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) слънчеви фотоволтаични и/или топлинни преобразуватели – до 0,4 м, при спазване изискванията на чл. 90.

(2) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Пред външната линия на застрояване, когато тя не съвпада с уличната регулационна линия, се допускат балкони и еркери, които не могат да излизат пред уличната регулационна линия на разстояния, по-големи от установените в ал. 1, т. 4 и 5.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г., отм., бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.).

(4) (Отм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.).

(5) При широчина на тротоарите, по-малка или равна на 2,50 м, и налично улично озеленяване с дървесна растителност на тротоара еркерите към улицата не могат да излизат повече от 0,30 м пред уличната регулационна линия.

Чл. 88. (1) (Изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г.) Пред вътрешните линии на застрояване - страничните и към дъното на урегулираните поземлени имоти, се допускат:

1. пиластри, рамки и други архитектурни елементи около отворите - до 0,15 м, както и цокли - до 0,05 м;

2. (изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) входни стъпала до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен със съответна площадка - ако отстоят от вътрешната регулационна линия най-малко на 1,5 м, като стъпала и плочници с височина до 0,6 м могат да се разполагат до самата вътрешна регулационна линия;

3. конструктивни елементи при надстрояване на сградата - до 0,3 м;

4. (нова – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) елементи на тръбна и въздуховодна мрежа на отоплителни, охладителни и вентилационни системи – до 0,90 м само в случаите на преустройство на съществуващи сгради при доказана невъзможност за изпълнението им във физическия обем на сградите;

5. (нова – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) слънчеви фотоволтаични и/или топлинни преобразуватели – до 0,4 м.

(2) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Пред вътрешните линии на застрояване, когато разстоянията до регулационните линии са равни на изискуемите, се допускат балкони до 0,9 м и еркери - до 0,3 м.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г., бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Пред вътрешните линии на застрояване, когато разстоянията до регулационните линии са по-големи от изискуемите, се допускат издатини, които могат да излизат пред вътрешните линии на застрояване, определени по чл. 31 ЗУТ на разстояния не по-големи от установените в ал. 2.

(4) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Пред вътрешните линии на застрояване, когато разстоянията между сградите в съседните имоти и до регулационните линии са намалени по реда на чл. 36 ЗУТ, се допускат само балкони до 0,6 м.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г., отм., бр. 84 от 2022 г., в сила от

22.11.2022 г.).

(6) (Отм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.).

Чл. 88а. (Нов – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Еркерите и балконите по чл. 87 и 88 не могат да заемат еднометровите ивици в контактната зона към калканната стена при свързано застрояване.

Чл. 89. (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Балконите, лоджиите, терасите и външните стълби трябва да имат парапети, които отговарят на следните изисквания:

1. да са с височина от вътрешната страна не по-малка от 1,05 м, а за етажите, разположени на височина над 20 м – не по-малка от 1,20 м;
2. да са устойчиви на натиск;
3. разстоянията между парапета и пода и ограждащите стени, както и между вертикалните елементи на парапета, не могат да бъдат по-големи от 0,09 м;
4. да нямат хоризонтални елементи, позволяващи катерене на деца;
5. височината на парапети за обезопасяване на външни открити стълбища за евакуация е съгласно изискванията на Наредба № Из-1971 от 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар (ДВ, бр. 96 от 2009 г.).

Чл. 90. Еркерите и балконите трябва да са на височина най-малко 3,2 м над нивото на тротоара, когато външната линия на застрояване съвпада с уличната регулационна линия, и най-малко 2,3 м над терена, когато са наддадени в границите на урегулирания поземлен имот.

Чл. 91. (Изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г.) Извън случаите по чл. 87, ал. 5 над входовете на сгради или пред отделни части от фасадата над магазини и други нежилищни помещения, разположени в първия надземен етаж, се допуска да се изградят конзолни козирки и да се поставят сенници на височина най-малко 3 м от най-високото прилежащо ниво на тротоара и на разстояние най-малко 0,75 м от бордюрната линия.

Чл. 92. (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) (1) Над покривната равнина се допускат издатини, като капандури, корнизи, перголи, слънчеви фотоволтаични и/или топлинни преобразуватели и други, ако остават зад равнината, разположена успоредно на разстояние 70 см от равнината, проведена съгласно изискването на чл. 74, ал. 2.

(2) При свързано застрояване издатините по ал. 1 се допускат на разстояние не по-малко от 1 м от страничната регулационна линия. Капандурите могат да заемат общо не повече от 2/3 от дължината на съответната ограждаща стена.

Чл. 93. (1) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Не се считат за издатини по смисъла на тази наредба и се поставят, без да се иска разрешение, леките слънцезащитни устройства на прозорците, балконите, лоджиите и терасите по фасади и покриви.

(2) Не се считат за издатини по смисъла на тази наредба и не се ограничават архитектурно-художествени елементи, разположени над покривната плоскост, като куполи, кули и др. п., когато заемат не повече от 20 на сто от застроената площ и не повече от 25 кв. м и когато са на разстояние не по-малко от 3,0 м от страничната граница на урегулирания поземлен имот.

Глава двадесет и пета ОГРАЖДАНЕ, ОЗЕЛЕНЯВАНЕ И БЛАГОУСТРОЯВАНЕ НА УРЕГУЛИРАНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

Чл. 94. (1) Имотите могат да се ограждат по реда и при спазване изискванията на

чл. 48 ЗУТ.

(2) Озеленяването е неделима част от благоустрояването на всеки поземлен имот. С оглед санитарно-хигиенните условия и изискванията за огряване от слънцето се препоръчват следните най-малки разстояния на декоративните и овощните насаждения до границите на съседните имоти:

1. за ниски дървета (с височина до 2,5 м) - на 1,0 м от границата;
2. за средно високи дървета (с височина до 5,0 м) - на 1,5 м от границата;
3. за високи дървета (с височина над 5,0 м) - на 3,0 м от границата.

(3) На вътрешна регулационна линия към съседни имоти се препоръчват живи огради с височина до 1,20 м.

Глава двадесет и шеста **ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ НА ЖИЛИЩНИ СГРАДИ И** **ЖИЛИЩА**

Раздел I **Общи положения**

Чл. 95. (1) Тези правила и нормативи се прилагат при проектиране на жилищни сгради и жилища, при пристрояване и надстрояване на жилищни сгради и при преустройства и разделяне на жилища.

(2) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) Правилата и нормативите не се отнасят за сгради за временно обитаване - общежития, хотели, мотели, пансионати, почивни сгради, казарми и други сгради, които не са предназначени за постоянно обитаване.

Чл. 96. (1) Жилищните сгради и жилищата се проектират в съответствие с тези правила и нормативи, с нормите за проектиране на строителни конструкции и инсталации на сгради, със санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания, с нормите за безопасност и със стандартизационните документи (технически спецификации), с които се въвеждат хармонизирани европейски стандарти за строителните продукти.

(2) Жилищните сгради и жилищата се проектират съобразно настоящите и бъдещите нужди на обитателите в зависимост от желанието им, техния състав (пол, брой, възраст), местните климатични условия, националните традиции, както и в съответствие с предвижданията и определенията на действащия подробен устройствен план.

Раздел II **Жилищни сгради**

Чл. 97. (1) Жилищната сграда съгласно § 5, т. 29 от допълнителните разпоредби на ЗУТ е сграда, предназначена за постоянно обитаване, в която най-малко 60 на сто от нейната разгъната застроена площ се заема от жилища.

(2) Жилищните сгради са:

1. еднофамилни - с едно жилище;
2. многофамилни - с повече от едно жилище.

(3) (Нова – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) При определяне на предназначението на сградите ателиетата се считат за жилища.

Чл. 98. (1) В многофамилните жилищни сгради се осигурява:

1. комуникация за общо ползване в хоризонтално и вертикално направление (входно пространство, стълбища, асансьори);
2. самостоятелен достъп до всяко жилище и най-малко по едно складово помещение, което може да се намира във или извън жилището.

(2) В многофамилните жилищни сгради освен жилища може да има и:

1. помещения за общо ползване от обитателите на сградата, в т.ч. за битови, културни, спортни и други спомагателни и обслужващи дейности (зали за събрания, детски занимални, помещения за детски колички и велосипеди, скривалища и убежища, помещения за битови отпадъци, за вторични суровини и за инвентар за почистване на сградата, перални, сушилни, помещения за мотопеди и мотоциклети и др.), разположени в първия надземен, полуподземен или подземния етаж, както и портиерски помещения или портиерски жилища и общи отворени пространства (тераси, балкони и лоджии);

2. придадени към жилища или самостоятелни ателиета, стаи-кабинети за индивидуална творческа и научна дейност;

3. гаражи и общи паркинги;

4. обекти и съоръжения на техническата инфраструктура - по изключение;

5. самостоятелни помещения или обекти за осъществяване на трудова и друга стопанска, обслужваща или обществена дейност, допустими съгласно изискванията на чл. 38 ЗУТ.

(3) В помещенията по ал. 2, т. 1 и 2 не се допускат дейности и източници на шум, вибрации, електромагнитни полета и отделяне на вредни вещества и неприятни миризми, които не отговарят на хигиенните изисквания за здравна защита на селищната среда.

Чл. 99. (1) (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Стълбите и стълбищата в жилищните сгради се проектират съгласно изискванията за безопасно ползване и изискванията за осигуряване на безопасност при пожар.

(2) (Доп. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Външни обезопасени стълби се допускат към еднофамилни жилищни сгради и вили, а към многофамилни жилищни сгради – като допълнително стълбище, при необходимост. Когато външните открити стълбища са и за евакуация, те се изпълняват при условията на чл. 51 от Наредба № Из-1971 от 29 октомври 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 10 от 2005 г.) Стълбищата в многофамилните жилищни сгради се проектират с пряко естествено осветление, като площта на отворите за естествено осветление трябва да е с големина най-малко 1/10 от площта на стълбището.

(4) В жилищни сгради до пет надземни етажа се допускат стълбища с пряко горно осветление, ако между стълбищните рамена е предвидено "стълбищно огледало" с площ 1/10 от площта на стълбищното помещение.

(5) (Нова – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Когато вътрешните стълбища са евакуационни стълбища и обслужват повече от три надземни етажа, се проектират при условията на чл. 50 от Наредба № Из-1971 от 29 октомври 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар.

Чл. 100. (1) Входното преддверие на многофамилна жилищна сграда се проектира като част от стълбището или като самостоятелно обособено помещение, свързано с него, и не може да е с широчина, по-малка от 1,80 м.

(2) Входните врати на жилищните сгради се проектират със светла широчина най-малко 1 м.

Чл. 101. (1) Отворите на вратите и прозорците на жилищната сграда трябва да осигуряват безпрепятствено осъществяване на функциите на сградата и на жилищата в нея и да отговарят на хигиенните изисквания и на изискванията за безопасност.

(2) (Отм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) □

(3) (Отм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) □

Чл. 102. (1) Жилищните сгради се разделят на етажи.

(2) В надземните етажи на жилищните сгради съгласно чл. 38 ЗУТ осветляваща могат да се изграждат и ателиета и стаи-кабинети за индивидуална творческа и научна дейност.

(3) В подпокривното пространство на жилищните сгради могат да се изграждат жилища, ателиета и за обитателите на сградите - стаи-кабинети за индивидуална творческа дейност.

(4) Към ателиетата се предвижда самостоятелен санитарен възел (тоалетна с мивка). За стаите-кабинети за творческа и научна дейност не се изисква санитарен възел.

Чл. 103. (Отм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.).

Чл. 104. Помещение за битови отпадъци и вторични суровини се проектира в полуподземния или в първия надземен етаж, като се осигурява пряк достъп до него откъм прилежащия на сградата терен.

Чл. 105. (1) Самостоятелни помещения или обекти за осъществяване на стопански и обслужващи дейности, допустими съгласно изискванията на чл. 38 ЗУТ, се предвиждат само в подземния, полуподземния и в първия надземен етаж на жилищните сгради, като за новопроектираните сгради обектите се осигуряват със самостоятелни входи.

(2) В новопроектирани сгради със смесено предназначение общественообслужващите обекти с масов достъп на посетители не могат да се разполагат над жилища.

Чл. 106. Гаражи, а по изключение и обекти и съоръжения на техническата инфраструктура могат да се предвиждат в подземния, полуподземния и в първия надземен етаж, като се съобразяват със санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания и нормите за безопасност.

Чл. 107. (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) (1) В жилищните сгради с 5 и повече етажа асансьорите са задължителни.

(2) В сгради до 5 етажа асансьорът може да бъде заменен с подемна платформа с вертикално движение, проектирана като затворена структура в съответствие с чл. 56 от Наредба № РД-02-20-2 от 2021 г. за определяне на изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на достъпната среда в урбанизираната територия и на сградите и съоръженията (ДВ, бр. 12 от 2021 г.).

(3) Изискванията при избора и проектирането на асансьорни уредби с пътнически и товаро-пътнически асансьори в жилищни и общественообслужващи сгради се определят с Наредба № 2 от 2009 г. за избор и проектиране на асансьорни уредби в жилищни и общественообслужващи сгради (ДВ, бр. 46 от 2009 г.).

Раздел III Жилища

Чл. 108. (1) Жилището се проектира като група от функционално и пространствено обединени помещения и отворени покрити и открити пространства, които трябва да задоволяват жилищните нужди на определен брой обитатели.

(2) В жилището се предвиждат:

1. жилищни помещения (помещения с основно предназначение за обитаване) - дневни, спални, детски стаи и трапезарии;

2. помещения със спомагателно и обслужващо предназначение:

а) помещения за подготовка на храна - кухни, кухни-трапезарии, кухненски бокс;

б) помещения за санитарно-хигиенно обслужване - бани, тоалетни и бани-

тоалетни;

в) помещения за домакински дейности (пране, сушене и гладене);

г) складови помещения - дрешници и килери и др. (във или извън жилището);

3. комуникационни площи - входни и изолационни преддверия, коридори, вестибюли и вътрешни стълби;

4. отворени пространства (балкони, лоджии и тераси) и др.

Чл. 109. В жилищата могат да се предвиждат ателиета и стаи-кабинети за творческа и научна дейност при спазване изискванията на чл. 102, ал. 2, 3 и 4.

Чл. 110. (1) Всяко жилище трябва да има най-малко едно жилищно помещение, кухня или кухненски бокс, баня-тоалетна и най-малко едно складово помещение във или извън жилището.

(2) Допуска се помещенията в жилището да бъдат свързани пространствено с изключение на тоалетните и баните-тоалетни.

(3) Санитарни помещения над жилищно помещение, над кухня или килер за хранителни продукти се допускат само в жилището, което обслужват.

Чл. 111. При определянето на жилищата като едностайни, двустайни, тристайни и др. не се смятат за стаи и не участват в определяне броя на стаите: кухненските боксове, самостоятелните кухни, трапезариите (когато няма кухня с място за хранене), вестибюлите без пряко осветление, нишите за спане, както и обслужващите и спомагателните помещения - бани, тоалетни, преддверия, килери, складове и др.

Чл. 112. (1) (Предишна текст на чл. 112, доп. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) В жилищата задължително се предвиждат комини в дневните и в кухните или комин в дневните с кухненски бокс.

(2) (Нова – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) В кухните и в дневните с кухненски бокс коминът се проектира без смесване на потоците на изходящите газове от отопление и вентилация.

Чл. 113. (1) Стаите и кухните трябва да имат пряко странично осветление, като площта на отворите е най-малко 1/6 от площта на дневните и 1/7 от площта на спалните, детските стаи, кабинетите и кухните.

(2) При горно осветление или при осветление в наклонени плоскости нормативите по ал. 1 може да се намаляват с до 30 на сто.

(3) Подпрозоречната височина в помещенията на жилището трябва да е най-малко 0,85 м. По-малка височина се допуска, ако прозоречните отвори са обезопасени или пред помещението има тераса, балкон или лоджия.

(4) Допускат се непряко осветени преходни дневни (вестибюли), както и помещения със спомагателно предназначение. Непряко осветени кухни-столови се допускат при реконструкция и разделяне на жилища. Допуска се кухненски бокс с непряко осветление при задължително осигуряване на принудителна вентилация.

Чл. 114. (1) Жилищните помещения се ориентират по възможност към най-благоприятните по отношение на слънчевото огряване посоки, които се степенуват съгласно чл. 77, ал. 1, като се спазват изискванията на чл. 78.

(2) Не се допуска жилището да бъде изложено изцяло на североизток, северозапад или север.

(3) При разделяне на заварени жилища се допуска по изключение да се образува жилище с предимно северно изложение, ако най-малко едно от жилищните помещения има изложение на североизток или северозапад.

Чл. 115. (1) Помещенията в жилището трябва да имат осигурено проветряване чрез прозоречни отвори и балконски врати и вентилационни канали (шахти, комини и др.).

(2) Допуска се непряко проветряване на помещения със спомагателно и обслужващо предназначение, на преходни дневни и преходните столови. Непряко проветряване на кухни-столови се допуска само при реконструкция и разделяне на жилища.

Чл. 116. (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.) При разполагане на помещения спрямо източника на въздушен и ударен шум, чийто източник е в сградата, да се спазват изискванията на чл. 21 от Наредба № 4 от 2006 г. за ограничаване на вредния шум чрез шумоизолиране на сградите при тяхното проектиране и за правилата и нормите при изпълнението на строежите по отношение на шума, излъчван по време на строителството (обн., ДВ, бр. 6 от 2007 г.; доп., бр. 77 от 2016 г.).

Чл. 117. (1) Входните преддверия в жилищата се проектират с минимална ширина 1,3 м.

(2) Изолационните преддверия и коридорите се проектират с минимална ширина 0,9 м.

Раздел IV

(Отм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)

Строителни елементи, конструкции и инсталации на жилищните сгради

Чл. 118. (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г., отм., бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.).□

Чл. 119. (Отм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.).□

Чл. 120. (Отм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.).□

Чл. 121. (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г., отм., бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.).□

Чл. 122. (Отм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 22.11.2022 г.).□

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. (1) При прилагането на тази наредба според съществуващия брой на населението им градовете се категоризират, както следва:

1. много големи градове - над 200 хил. жители;
2. големи градове - от 100 хил. до 200 хил. жители;
3. средни градове - от 30 хил. до 100 хил. жители;
4. малки градове - от 10 хил. до 30 хил. жители;
5. много малки градове - до 10 хил. жители.

(2) Според съществуващия брой на населението им селата се категоризират, както следва:

1. много големи села - над 5 хил. жители;
2. големи села - от 2 хил. до 5 хил. жители;
3. средни села - от 1000 до 2 хил. жители;
4. малки села - от 250 до 1000 жители;
5. много малки села - до 250 жители.

§ 2. (1) Застроена площ на самостоятелни обекти в сградите (жилища, магазини, ателиета, кабинети, офиси и др. п.) е площта, ограничена от външните конструктивни очертания на външните ограждащи стени на обекта и осовите линии на разделителните стени към съседните обекти или към общите помещения в сградата. Към застроената площ на обекта (жилище и др. п.) се прибавя цялата площ на лоджиите и балконите, измерена по външните им конструктивни очертания.

(2) Застроена площ на жилище (или на друг обект), разположено на повече от един етаж, е сборът от застроените площи на отделните му етажи, вкл. площта на стълбищата в тях.

(3) Когато външната стена е с прозорци, балкони или лоджии, към застроената площ на обекта се включва цялата ѝ дебелина. Когато външната стена е без прозорци, балкони или лоджии, към застроената площ се включва само половината от дебелината на стената, а останалата част от външната стена се причислява като обща част на сградата.

§ 2а. (Нов - ДВ, бр. 51 от 2005 г.) По смисъла на тази наредба:

1. (Отм. - ДВ, бр. 41 от 2008 г.).
2. (Отм. - ДВ, бр. 41 от 2008 г.).
3. (Отм. - ДВ, бр. 41 от 2008 г.).
4. (Отм. - ДВ, бр. 41 от 2008 г.).
5. (Отм. - ДВ, бр. 41 от 2008 г.).
6. (Отм. - ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.).

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 3. (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г.) Наредбата се издава на основание чл. 13, ал. 1 и § 18, ал. 1 от заключителните разпоредби на Закона за устройство на територията (обн., ДВ, бр. 1 от 2001 г.; изм. и доп., бр. 41 и 111 от 2001 г., бр. 43 от 2002 г., бр. 20, 65 и 107 от 2003 г.) и отменя Наредба № 5 от 2001 г. за правила и нормативи за устройство на територията (обн., ДВ, бр. 51 от 2001 г.; попр., бр. 62 от 2001 г.).

§ 4. Наредбата влиза в сила от деня на обнародването ѝ.

§ 5. (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г.) Действащи устройствени зони и специфични правила и норми запазват действието си до изработването на нов устройствен план за съответната територия, доколкото не противоречат на ЗУТ. В периода до изработването на нов устройствен план изменения в тези специфични правила не се извършват, като по желание на възложителя може да се прилагат и правилата и нормативите на тази наредба.

§ 6. (1) Към действащите устройствени планове, които запазват действието си съгласно § 6, ал. 1 ЗУТ, могат да се определят устройствени територии и зони по тази наредба, които се одобряват от общинския съвет. За градове с население над 30 хил. жители и за селищни образувания с национално значение устройствените територии и зони се одобряват от общинския съвет след съгласуване от Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

(2) Когато определянето на устройствени територии и зони налага изменение на действащите устройствени планове, изменението се процедира по реда на глава седма, раздел III от ЗУТ.

§ 7. (Изм. - ДВ, бр. 51 от 2005 г.) Когато предвижданията на действащ подробен устройствен план са по-неблагоприятни за възложителя, отколкото установените с тази наредба правила и нормативи, и не може да се приложи чл. 134, ал. 6 ЗУТ, по искане на възложителя може да се допусне изменение на действащия подробен устройствен план при условията и по реда на ЗУТ.

§ 8. (1) Инвестиционни проекти за сгради и съоръжения, внесени за съгласуване (одобряване) в общините до датата на влизане в сила на наредбата, се съгласуват (одобряват) в съответствие с действащите до тази дата правила и норми или се изтеглят и преработват по желание на възложителя.

(2) Следващата фаза на проектиране на съгласуваните проекти по ал. 1 се одобрява в срок от две години от влизане в сила на тази наредба съгласно действащите до влизането в сила на наредбата разпоредби, правила и норми или

се одобрява по тази наредба по желание на възложителя.

§ 9. (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Отклонения от правилата и нормативите, определени с тази наредба за отделни урегулирани поземлени имоти и за строежи в тях, се допускат по изключение в случаите за съобразяване със заварени специфични дадености само с решение на общинския съвет, прието с мнозинство не по-малко от две трети от общия брой на съветниците, по предложение на кмета на общината.

§ 10. (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) Отклонения от правилата и нормативите, определени с тази наредба за отделни територии и/или устройствени зони, се допускат по изключение въз основа на мотивирано предложение на общинския съвет с разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

§ 11. (Изм. – ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.) За територията в обхвата на общия устройствен план на Столичната община правилата и нормативите на тази наредба се прилагат, доколкото не противоречат на Закона за устройството и застрояването на Столичната община.

§ 12. Указания по прилагане на наредбата дава министърът на регионалното развитие и благоустройството.

ПРЕХОДНИ РАЗПОРЕДБИ

към Наредбата за изменение и допълнение на Наредба № 7 от 2003 г. за правила

и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони

(ДВ, бр. 10 от 2005 г.)

§ 12. Проектите за изменение на подробни устройствени планове на курортни територии, допуснати от кмета на общината по реда на чл. 135, ал. 3 от Закона за устройство на територията преди влизането в сила на тази наредба, се изработват и одобряват съобразно досегашните нормативи, ако са внесени за съгласуване и одобряване в 6-месечен срок след датата на влизането в сила на тази наредба.

§ 13. Комплексните проекти за инвестиционна инициатива в курортни територии, разрешени по реда на чл. 150, ал. 1 от Закона за устройство на територията преди влизането в сила на тази наредба, се изработват и одобряват съобразно досегашните нормативи, ако са внесени за съгласуване и одобряване до 31 декември 2005 г.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

към Наредбата за изменение и допълнение на Наредба № 7 от 2003 г. за правила

и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони

(ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.)

§ 23. Привеждането на действащите териториално-устройствени планове и общи устройствени (градоустройствени) планове, в обхвата на които попадат зоните по чл. 48б, ал. 1, в съответствие с изискванията на наредбата, както и възлагането на устройствените схеми и планове по чл. 48а, ал. 2, се извършва от компетентните органи по ЗУТ.

§ 24. Започнати производства по одобряване на устройствени планове, изработени по досегашните правила и нормативи, се довършват, ако към датата на влизане в сила на тази наредба плановете са внесени за съобщаване, приемане и

одобряване по реда на ЗУТ.

§ 25. Забраните по чл. 48в, ал. 1 и чл. 48г, ал. 1 не се отнасят за законните обекти, изградени до влизане в сила на наредбата.

§ 26. Когато с нов строеж се премахва съществуваща дървесна растителност, органът, който издава разрешението за строеж, задължава възложителя да изпълни озеленяване на поземления имот с нова дървесна растителност преди въвеждането на строежа в експлоатация. Това условие се вписва в разрешението за строеж.

.....

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

към Наредбата за изменение и допълнение на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за

правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони

(ДВ, бр. 84 от 2022 г., в сила от 23.11.2022 г.)

§ 56. (1) Започнатите до влизането в сила на тази наредба производства по одобряване на устройствени планове и техни изменения се довършват по досегашния ред.

(2) Започнати по ал. 1 са производствата, за които до влизането в сила на тази наредба е издадено разрешение от компетентния орган за изработването на съответния проект.

§ 57. (1) Започналите производства по съгласуване и одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж се довършват по досегашния ред.

(2) За започнато производство по съгласуване и одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж се счита датата на подаване на писмено заявление за съгласуване и одобряване на инвестиционния проект от компетентния орган. За започнато производство се счита и наличието на съгласуван от компетентния орган идеен инвестиционен проект.

.....

Приложения

Определяне на прилежащия терен (урегулиран поземлен имот) на

1. При едносекционни жилищни сгради (сгради с дължина, по-малка от
2. Когато към някоя от ограждащите стени на сградата е невъзможно
3. При сгради, състоящи се от две и повече на брой жилищни секции (

4. Когато към някоя от дългите ограждащи стени на сградата е невъз

Приложения

Схематични положения за определяне разстоянията между сградите при

Забележки:

1. При схематични положения от 1 до 11 вкл. L се определя въз оснс

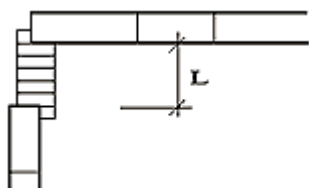
2. При схематични положения 12 и 13 H изразява височината на лежащ

$L = 1 \frac{1}{2} H$ (1,5 H) на лежащата сграда, когато тя е откъм по-благоприятната за осн

$L = 1 \frac{2}{5} H$ (1,4 H) на пунктовата сграда, когато тя е откъм по-благоприятната за

Положение

L = на разстоянието, измерено от одобрения план за застрояване или котирано в раф когато височината на междинната връзка е най-много с височината на по-ниската сград



L = на разстоянието по схематични положения 2 или 3, като междинната връзка е с i