

НАРЕДБА № 5 ЗА ПРАВИЛА И НОРМИ ПО ТЕРИТОРИАЛНО И СЕЛИЩНО УСТРОЙСТВО ОТ 1995 Г.

Издадена от Министерството на териториалното развитие и строителството

Обн. ДВ. бр.48 от 26 Май 1995г., изм. ДВ. бр.30 от 9 Април 1996г., изм. ДВ. бр.7 от 20 Януари 1998г., отм. ДВ. бр.51 от 5 Юни 2001г.

Отменена с **§ 4** от преходните и заключителните разпоредби на Наредба № 5 от 21 май 2001 г. за правила и нормативи за устройство на територията - ДВ, бр. 51 от 5 юни 2001 г., в сила от 5 юни 2001 г.

Част първа.

ОБЩИ ПРАВИЛА ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ (Загл. изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.)

Глава първа.

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (1) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) С тази наредба се определят правилата, нормите и нормативите за устройството и застрояването в населените места и извънселищните територии.

(2) По смисъла на **чл. 2 от Закона за териториално и селищно устройство (ЗТСУ)** населени места са градовете и селата, както и териториите, предназначени за строителство за курортни, вилни, производствени, общественообслужващи, учебни, научни, здравни, комунални и други нужди (летища, пристанища, безмитни зони, гранични контролно-пропускателни пунктове и др.) и ограничени със строителни граници или околоръстен полигон.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г., доп. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Обект на тази наредба са и териториите в границите на непосредственото влияние на много големите, големите и средните градове (крайселищните територии). Тези територии се определят с териториалноустройствените и общите градоустройствени планове.

(4) Не са обект на тази наредба териториите, определени със строителни граници и предназначени за линейни обекти на техническата инфраструктура (пътища, електропроводи, водопроводи и продуктопроводи, жп линии и др.).

(5) (Отм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.)

Чл. 2. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) Устройството и застрояването на териториите на населените места се осъществяват съобразно одобрените териториалноустройствени, общи и подробни градоустройствени планове и правилата и нормативите за прилагането им, които се одобряват заедно с тях.

(2) Правилата и нормативите по ал. 1 се прилагат общо за териториите на населените места или за обособени техни структурни части, зони, квартали и парцели.

Чл. 2а. (Нов - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) За населени места и селищни образувания или за части от тях с историческо, археологическо, етнографско или архитектурно значение, както и с характерна

селищна структура, с курортнолечебни ресурси и сложни теренни и геоложки условия може да се създават специфични правила и нормативи към общите и подробните градоустройствени планове.

(2) Специфичните правила и нормативи по ал. 1 се одобряват от министъра на регионалното развитие и благоустройството преди одобряване на градоустройствените планове.

(3) Заповедите за одобряване на специфичните правила и нормативи се обнародват в "Държавен вестник".

Част втора.

ПРАВИЛА И НОРМИ ЗА УСТРОЙСТВО НА НАСЕЛЕНИ МЕСТА

Глава втора.

ОБЩИ ПРАВИЛА

Раздел I.

Предназначение на териториите

Чл. 3. (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Предназначението на териториите в строителните граници се определя с общите и подробните градоустройствени планове съгласно **чл. 36, ал. 2** от Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство (ППЗТСУ).

(2) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Промяна на предназначението на териториите се извършва само чрез изменение на действащия план.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) За територии без градоустройствени планове за предназначение се счита наличното ползване, доколкото то не противоречи на забрани, установени със закон или друг нормативен акт, и може да се промени само чрез градоустройствен план.

Раздел II.

Устройствени зони

Чл. 4. (1) Според преобладаващото си предназначение и застрояване териториите на населените места се обособяват в устройствени зони.

(2) Границите на устройствените зони се определят с общите и подробните градоустройствени планове.

(3) Когато с градоустройствен план не са обособени устройствени зони, техният обхват и граници се определят със заповед на министъра на териториалното развитие и строителството по предложение на общинския съвет.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Към определените по ал. 3 устройствени зони могат да се създават правила и нормативи при условията и по реда на **чл. 2** или специфични правила и нормативи при условията и по реда на **чл. 2а**.

(5) Заповедта по ал. 3 е със срок на действие до изработването и одобряването на нов градоустройствен план или актуализирането на действащия, но не повече от три години.

Чл. 5. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) По общия начин на ползване, както и според преобладаващото си предназначение и застрояване устройствените зони се определят с градоустройствените планове като:

1. жилищни, означени като (Ж);
2. производствено-складови, означени като (П);
3. за отдых, означени като (О);
4. смесени, означени като (С).

(2) Освен зоните по ал. 1 градоустройствените планове определят територии:

1. за обществено обслужване и делови дейности;
2. за озеленени площи, паркове и градини;
3. за спорт и атракции;
4. с културно-историческо наследство;
5. за движение и транспорт;
6. за инженерно-техническа инфраструктура и комунално обслужване;
7. със специално предназначение;
8. с друго предназначение.

Раздел III.

Квартали и парцели

Чл. 6. Със застроителен и регулационен план в устройствените зони се обособяват квартали и парцели за застрояване и квартали и парцели за други нужди без застрояване.

Чл. 7. (1) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Кварталите се обособяват с уличнорегулационни линии, като парцелите за застрояване в тях се нормират поотделно или общо за целия квартал по отношение на:

1. предназначение и допустимост на дейности и видове строежи;
2. начин на застрояване;
3. характер на застрояване (етажност);
4. граници и линии на застрояване;
5. плътност на застрояване;
6. интензивност на застрояване;
7. свободна незастроена дворна площ;
8. задължително озеленена дворна площ.

(2) Когато конкретен парцел не е изрично нормиран, то за него важат всички общи норми за квартала според ал. 1.

(3) (Нова - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Когато кварталът е нормиран с градоустройствен план, за парцелите за застрояване са допустими по-ниски стойности от предвидените за съответната зона в **чл. 16** или най-много равни на предвидените.

(4) (Предишна ал. 3 - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Когато кварталите не са нормирани с градоустройствен план, парцелите за застрояване се нормират съгласно общите норми за съответната зона по тази наредба.

Чл. 8. (1) Границите на парцелите се очертават с регулационни линии, които са:

1. уличнорегулационни - линиите, които определят границата на парцела с прилежащата улица (лице на парцела);

2. вътрешни регулационни - линиите, които определят границата със съседните парцели (странични и към дъното на парцела).

(2) Парцелите имат задължително лице (изход) към улица.

(3) (Нова - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Парцелите за спорт и атракции в парковете и градините могат да имат лице (изход) и към алейната мрежа.

Раздел IV.

Плътност и интензивност на застрояване

Чл. 9. (1) Плътност на застрояването (Пл) е отношението на сбора от застроените площи на основното и допълващото застрояване спрямо площта на парцела, изразено в процент.

(2) Застроена площ е площта, ограничена от външните очертания на ограждащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж, включително площта на проветрителните шахти и проходите в тези очертания.

(3) В застроената площ на приземно ниво не се включват тераси, външни стълби и стълбищни площадки, рампи, гаражи и други елементи с височина до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен.

(4) Разликата между застроена площ и площта на парцела е свободната дворна площ. За такава площ се считат и откритите тераси върху подземния етаж, ако са устроени за ползване, както и озеленените площи по **чл. 20, ал. 2.**

Чл. 10. (1) Интензивност на застрояване (Кинт) на парцела е отношението на разгънатата застроена площ (сбор от застроената площ на всички етажи на основното и допълващо застрояване на и над терена) към площта на парцела, изразено в абсолютно число.

(2) В разгънатата застроена площ по ал. 1 се включват и застроените площи в подпокривното пространство на сградите, когато са предвидени за жилища, ателиета и кабинети.

(3) В застроената площ на надземните етажи се включва цялата площ на балконите, лоджиите и терасите за индивидуално ползване.

Глава трета.

УСТРОЙСТВО НА ЖИЛИЩНИ ЗОНИ

Чл. 11. Жилищните зони са обособени територии в строителните граници на населените места, предназначени предимно за жилищно застрояване в индивидуални дворищнорегулационни парцели и в парцели за комплексно застрояване.

Чл. 12. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Съобразно характера на застрояване се обособяват следните видове жилищни устройствени зони:

1. "малки населени места" с преобладаващо малкоетажно застрояване, означени като (ЖМ);
2. "предимно жилищни" с преобладаващо средноетажно застрояване, означени като (ЖП);
3. "смесени жилищни" с преобладаващо многоетажно застрояване, означени като (ЖС).

Чл. 13. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) Жилищните зони "малки населени места" (ЖМ) могат да се обособяват във всички населени места.

(2) Жилищните зони "предимно жилищни" (ЖП) могат да се обособяват в градовете.

(3) Жилищните зони "смесени жилищни" (ЖС) могат да се обособяват в сродните, големите и много големите градове.

Чл. 14. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) В отделни парцели на жилищните зони, в съответствие с желанието на собствениците и съгласно санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания и норми, могат да се изграждат:

1. магазини и заведения за хранено;
2. малки занаятчийски работилници;
3. сгради за социални, учебни, просветни, културни, спортни, здравни и религиозни дейности;
4. хотелски огради;
5. административни и делови сгради;
6. бензиностанции, гаражи и автосервизи;
7. трансформаторни постове и уредби на водо- и топлоснабдяването.

Чл. 15. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) В парцелите на жилищните зони освен жилищните сгради (основното застрояване) са допустими огради и постройки на допълващото застрояване по **чл. 44, ал. 3** при спазване на санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания и норми.

Чл. 16. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Парцелите в жилищните зони се устройват и застрояват съобразно нормативи, установени с подробните градоустройствени планове, но не по-високи от следните предельно допустими стойности:

Видове жилищни устрой- ствени зони	Макси- мално допусти- ма плът- ност на застря- ване, П в %	Макси- мално допусти- ма интен- зивност на застря- ване, Кинт	Мини- мална свобод- на двор- на площ в %	Мини- мална озеле- нена площ в %
Малки насе- лени места (ЖМ)	40	1,1	60	40
Предимно жилищни (ЖП)	50	2,3	50	30
Смесени жилищни (ЖС)	60	3,5	40	20

Чл. 17. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Парцелите за комплексно застрояване в жилищните зони се застрояват съобразно следните нормативи:

1. плътност на застрояване - от 17 до 40 на сто;
2. интензивност на застрояване - от 0,65 до 2,5;
3. озеленена свободна площ - от 6 до 20 кв.м на обитател.

Чл. 17а. (Нов - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) В съществуващи жилищни комплекси чрез преструктуриране и обновяване могат да се образуват парцели за:

1. съществуващите жилищни сгради;
2. ново жилищно строителство с предимно малкоетажно и средноетажно застрояване;
3. нови общественообслужващи дейности по **чл. 14**;
4. безвредни производствени дейности съобразно санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания и норми;
5. обществени озеленени площи - градини и паркове.

(2) В образуваните парцели за съществуващите жилищни огради показателите се определят със самия план при условията на **чл. 2а**.

(3) Парцелите за ново жилищно строителство по ал. 1, т. 2 се застрояват съгласно нормативи не по-високи от посочените за предимно жилищни устройствени зони по **чл. 16**.

(4) Парцелите за обществени озеленени площи - градини и паркове по ал. 1, т. 4, следва да заемат най-малко 15 на сто от общата територия на комплекса.

Глава четвърта.

УСТРОЙСТВО НА ЦЕНТРАЛНИ ЗОНИ

Чл. 18. (Изм. ДВ, бр. 30 от 1996 г., изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) Централните зони са територии, предназначени за многофункционално ползване и се означават като (СЦ).

(2) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) В централните зони освен жилищни сгради съгласно санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания и норми могат да се изграждат:

1. административни и делови сгради;
2. сгради за социални, просветни, учебни, културни, религиозни и други обществени дейности;
3. търговски и други обслужващи сгради и комплекси;
4. хотели и заведения за хранене и развлечения;
5. бензиностанции и надземни, подземни и етажни гаражи и паркинги.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) В централните зони се устройват открити представителни площадни пространства, пешеходни зони, паркове и градини.

Чл. 19. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) Застрояването в централните зони се предвижда предимно свързано и може да се разполага на уличнорегулационната линия.

(2) При ново жилищно строителство в централни зони за всяко жилище задължително се осигурява най-малко един гараж или едно паркомясто в съответния парцел. За нежилищни сгради се осигурява едно паркомясто за 200 кв. м разгъната застроена площ.

(3) За нежилищни огради в централните зони няма ограничения за етажност и височина при спазване на изискванията на **чл. 61а**.

(4) В парцелите на централните зони, при спазване на санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания и норми, се допуска допълващо застрояване с изключение на

стопански и второстепенни огради и постройки в много големите, големите и средните градове.

Чл. 20. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) Дворищнорегулационните парцели в централните зони се застрояват съобразно нормативи, установени с подробните градоустройствени планове, но не по-високи от следните пределно допустими стойности:

Централ- на зона	Макси- мално до- пустима плътност на заст- рояване, П в %	Макси- мално до- пустима интензив- ност на за броя- ване, Кинт	Мини- мална свобод- на двор- на площ в %	Мини- мална озелене- на площ в %
Много голе- ми и големи градове	100	5,0	-	20
Средни градове	60	3,5	40	20
Малки и много малки градове и села	50	2,3	50	30

(2) При плътност на застрояване над 80 на сто се осигуряват озеленени площи върху покривите и терасите не по-малко от 20 на сто от площта на парцела.

Глава пета. УСТРОЙСТВО НА ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЗОНИ

Чл. 21. Производствените зони са обособени територии в строителни граници, предназначени предимно за производствени предприятия и складове.

Чл. 22. Производствените зони съобразно допустимостта за съчетаване на дейности са:

1. (Доп. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) чисто производствени, означени като (ПЧ);
2. (Доп. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) предимно производствени, означени като (ПП);
3. (Доп. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) специални производствени, означени като (ПС).

Чл. 23. (1) Чисто производствените зони се застрояват с производствени, складови и обслужващи сгради и съоръжения.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) В чисто производствените зони се допускат здравни пунктове, магазини и заведения за обществено хранене за ежедневните нужди на работещите в зоната, административни сгради към предприятията, гаражи и паркинги, както и жилища само за охраната.

(3) (Нова - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) При застрояване на парцелите в чисто производствените зони се спазват следните нормативи:

1. максимална плътност на застрояване - 70 на сто;
2. минимална озеленена площ - 20 на сто;
3. максимална интензивност на застрояване $K_{инт}=2,4$;
4. максимална интензивност на застрояване,

изразена в обем $K_{инт}/об = 10,0$ ($K_{инт}/об$ представлява отношението на обема на сградата или сградите, изразен в кубически метри, към площта на парцела, изразена в квадратни метри).

(4) (Нова - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Със застроителен и регулационен план в отделни парцели може да бъде допусната плътност на застрояване до 100 на сто, както и завишаване на $K_{инт}/об$, ако това не противоречи на санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания и норми.

Чл. 24. (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г.) (1) (Доп. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Предимно производствените зони се застрояват с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения. В тях не се допускат:

1. химическа и каучукова промишленост с отпадни технологии;
2. варо-бетонни центрове, асфалтови бази и други подобни обекти;
3. всякакъв вид леярни за черни и цветни метали.

(2) В предимно производствените зони се допускат жилищни сгради за нуждите на персонала в предприятията, хотели, здравни заведения, професионално-технически училища, професионални бази и сгради на научни институти, свързани с дадено предприятие, при спазване на хигиенно-защитните зони, определени с Наредба № 7 за хигиенните изисквания за здравна защита на селищната среда.

(3) (Нова - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) При застрояване на парцелите в предимно производствените зони се спазват следните нормативи:

1. максимална плътност на застрояване - 60 на сто;
2. минимална озеленена площ - 25 на сто;
3. максимална интензивност на застрояване $K_{инт} = 1,8$;
4. максимална интензивност на застрояване, изразена в обем $K_{инт}/об = 9,0$.

(4) (Нова - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Със застроителен и регулационен план, когато това се налага от преструктуриране на предприятията, в отделни парцели може да бъде допусната плътност на застрояване до 100 на сто, както и завишаване на Кинт/об, ако това не противоречи на санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания и норми.

Чл. 25. (1) Специалните производствени зони са обособени части от населеното място или самостоятелни обособени територии в строителни граници за едно или няколко предприятия, свързани в технологичен комплекс.

(2) Специалните производствени зони се планират по специфични норми и правила, установени с подробен застроителен план.

Глава шеста.

УСТРОЙСТВО НА КУРОРТНИ ЗОНИ И КОМПЛЕКСИ

Чл. 26. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) Курортните зони, обособени в строителните граници на населените места или в непосредствена близост до тях, и курортните комплекси, обособени в самостоятелни строителни граници, са територии, предназначени за курортолечение, отдих, туризъм и спорт в подходящо организирана среда с курортни ресурси, и се означават с (ОК).

(2) Според основния природен фактор курортните зони и курортните комплекси са:

1. балнеолечебни;
2. климатични (морски, планински, равнинни).

Чл. 27. Курортните зони и курортните комплекси се определят с общи и подробни градоустройствени планове, като при оразмеряването им се съобразява капацитетът на природния фактор и се ползват методически указания и норми, одобрени от Министерството на териториалното развитие и строителството съгласувано с Министерството на здравеопазването.

Чл. 28. (Нов - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) Курортните зони и курортните комплекси се устройват съобразно следните нормативи за територията:

1. необходима обща територия (бруто) на курортната зона или курортния комплекс:
 - а) за курортна зона - от 150 до 200 кв. м на един курортист;
 - б) за курортен комплекс - от 100 до 150 кв. м на един курортист;
2. необходима територия за отделни видове курортни огради за подслоняване (нето):
 - а) за хотелски огради - от 60 до 80 кв. м на един курортист;
 - б) за мотели и къмпинги - от 80 до 100 кв. м на един курортист;
 - в) за почивни домове - от 150 до 180 кв. м на един курортист;
 - г) за балнеосанаториуми - от 200 до 250 кв. м на един курортист.

(2) Курортните зони и курортните комплекси се застрояват съобразно следните нормативи, отнесени към нето територията:

1. плътност на застрояване - от 10 до 20 на сто;
2. интензивност на застрояване - от 0,35 до 1,00;
3. озеленена свободна площ - от 60 до 80 на сто.

(3) При обособяване на самостоятелни парцели за курортните огради, когато се преструктурират и обновяват съществуващи курортни комплекси, нормативите за плътност и интензивност на застрояване по ал. 2 могат да се завишават съответно до 25 на сто и до 1,2 спрямо

площта на парцела. Озеленените и спортните площи за общо ползване следва да заемат не по-малко от 20 на сто от общата територия на курортния комплекс.

Чл. 29. (1) В курортните зони и комплекси могат да се изграждат:

1. хотели и лечебни заведения;
2. жилищни сгради за постоянно обитаване;
3. сгради за обслужващи дейности, допустими съгласно приложение № 2 на Наредба № 7 за хигиенните изисквания за здравна защита на селищната среда;
4. спортни обекти и съоръжения;
5. гаражи и паркинги.

(2) Изграждането на стопански постройки за домашни животни в курортните зони и комплекси може да се допуска въз основа на решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината след съгласуване с Министерството на териториалното развитие и строителството.

Глава седма.

УСТРОЙСТВО НА ВИЛНИ ЗОНИ

Чл. 30. (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г.) (1) (Доп. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Вилните зони, означени като (ОВ) са обособени територии в строителни граници, предназначени за индивидуална форма за отдих и обитаване.

(2) Вилните зони се определят с териториалноустройствените планове на общините или с градоустройствените планове на населените места.

(3) Вилните зони може да се обособяват върху част от територията на населено място или като самостоятелно населено място.

Чл. 31. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Парцелите във вилните зони се застрояват като предимно жилищни зони съгласно **чл. 14** и при спазване на следните нормативи:

1. максимална плътност на застрояване - 20 на сто;
2. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) максимална интензивност на застрояване - 0,6;
3. минимална свободна дворна площ - 80 на сто;
4. минимална озеленена площ - 60 на сто;
5. максимална етажност - два етажа.

Глава осма.

УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ

Чл. 32. (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Строежи за обществено обслужване се разполагат в обособени територии в строителните граници или в индивидуални парцели. Тези строежи осигуряват основни граждански, обществени и социални дейности от следните видове:

1. образование;
2. здравеопазване и социални грижи;
3. култура;

4. религия;
5. масов спорт;
6. административни услуги;
7. търговия, обществено хранене и битови услуги;
8. други обществено-обслужващи дейности.

(2) Общественообслужващите строежи в индивидуални парцели се разполагат според предназначението си в жилищната, в производствената и в курортната зона на населените места с оглед осигуряване на необходимата близост до обслужваното население.

(3) Зоните и индивидуалните парцели за обществено обслужване се определят с общи и подробни градоустройствени планове, като при оразмеряването се ползват методически указания и норми, одобрени от министъра на териториалното развитие и строителството, съгласувано със заинтересуваното ведомство.

Глава девета.

УСТРОЙСТВО НА ПЛОЩИ ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ И СПОРТ

Чл. 33. (1) Озеленените площи на населеното място се определят с общи и подробни градоустройствени планове в зависимост от вида и големината му, климатичните и почвените условия, конфигурацията на терена и екологическите и рекреационните изисквания.

(2) Озеленените площи в населените места са:

1. обществени озеленени площи, които включват всички паркове, градини и улично озеленяване;
2. обслужващи озеленени площи, които включват озеленените терени към жилищните, вилните, курортните, обществените, производствените и спортните сгради и гробищата.

(3) Зоната за озеленяване и спорт обхваща териториите, предназначени за обществени озеленени площи и спортни дейности.

(4) Обслужващите озеленени площи се включват в другите устройствени зони - жилищната, производствената, общественообслужващата, курортната.

Чл. 34. Минималната площ на обществените озеленени площи е както следва:

1. за столицата София - 35 кв. м/жител;
2. за градове над 100 хил. жители - 20 кв. м/жител;
3. за градове от 70 до 100 хил. жители - 18 кв. м/жител;
4. за градове от 10 до 70 хил. жители - 12 кв. м/жител;
5. за градове от 5 до 10 хил. жители - 8 кв. м/жител;
6. за градове до 5 хил. жители - 4 кв. м/жител.

Чл. 35. (1) В обществените озеленени площи не могат да се разполагат обекти и съоръжения, които ще нарушат техните екологически, рекреационни и естетически качества.

(2) (Нова - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) В обществените озеленени площи могат да се образуват парцели за реституирани имоти на граждани, в които се допуска изграждането на обекти, съвместими с основната функция на обществените озеленени площи, при условията на ал. 1.

(3) (Предишна ал. 2 - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Изпълнението на

изискванията по ал. 1 и 2 се доказва с цялостен паркоустройствен проект и оценка за въздействието върху околната среда съгласно [Закона за опазване на околната среда](#).

Глава десета.

УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИТЕ НА КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКОТО НАСЛЕДСТВО

Чл. 36. (1) Териториите на културно-историческото наследство са:

1. обособени територии в строителни граници със статут на групови паметници на културата - резервати и ансамбли, както и териториите на паметници на градинско-парковото изкуство;
2. охранителни (контактни) зони около групови паметници на културата - резервати и ансамбли, и около паметници на градинско-парковото изкуство;
3. обособени територии в строителните граници на населените места, съдържащи значителен брой единични паметници на културата.

(2) Териториите и охранителните зони на културно-историческото наследство се определят с общи и подробни градоустройствени планове и съобразно разпоредбите на [Закона за паметниците на културата и музеите](#).

(3) За териториите и охранителните зони на културно-историческото наследство се прилагат специфични правила и норми за застрояване, определени с подробните устройствени планове съгласно чл. 37, ал. 2 ЗТСУ.

Чл. 37. Проектите за устройствени планове на населени места или части от тях, включващи територии и охранителни зони на културно-историческото наследство, както и проектите за тяхното изменение преди одобряване се съгласуват задължително с Националния институт по паметниците на културата.

Глава единадесета.

УЛИЧНА МРЕЖА

Чл. 38. Уличната мрежа в населените места се разделя на:

1. първостепенна улична мрежа;
2. второстепенна улична мрежа.

Чл. 39. Улиците от първостепенната улична мрежа съобразно функционалното им предназначение се разделят на:

1. I клас - скоростни градски магистрали;
2. II клас - градски магистрали;
3. III клас - районни артерии;
4. IV клас - главни улици.

Чл. 40. Улиците от второстепенната улична мрежа съобразно функционалното им предназначение се разделят на:

1. V клас - събирателни улици;
2. VI клас - обслужващи улици.

Чл. 41. (1) (Доп. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Широчината на обслужващите улици между регулационните линии, предвидени без тротоари, е най-малко 6 м в населените места и 5 м във

вилните зони. В тези случаи минималната ширина на пътното платно е 4,5 м, съответно 4 м.

(2) Широчината на пешеходните алеи в населените места, курортите и вилните зони е най-малко 2,25 м.

(3) Широчината на тротоарите в населените места, курортите и вилните зони е:

1. най-малко 1,50 м - за тротоари за пешеходци;
2. най-малко 0,75 м - за служебни тротоари, по които не се предвижда преминаване на пешеходци.

Чл. 42. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Задънените улици, извън тези по [чл. 55 от ПЗТСУ](#) (обн., ДВ, бр. 62 от 1973 г.; изм. и доп., бр. 24 от 1975 г., бр. 87 от 1976 г., бр. 37 от 1978 г., бр. 7 и 44 от 1980 г., бр. 38 от 1983 г., бр. 48 от 1985 г., бр. 53 от 1987 г.), трябва да имат изискващите се за съответния клас ширина и технически елементи. Когато те са по-дълги от 100 м, трябва да завършват с уширение за обръщане на автомобилите в обратна посока с радиус по осовата линия не по-малък от 10 метра.

Чл. 43. Функционалните, техническите и транспортните параметри на различните класове улици се определят съгласно Нормите за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на населените места, публикувани в "Бюлетин за строителство и архитектура", бр. 6 от 1994 г. и бр. 1 от 1995 г.

Част трета.

ПРАВИЛА И НОРМИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ НА НАСЕЛЕНИ МЕСТА

Глава дванадесета. ОБЩИ ПРАВИЛА

Раздел I.

Предназначение на сградите

Чл. 44. (1) Сградите на основното и допълващото застрояване, над и под терена, се изграждат според предназначението на териториите, определено в подробен градоустройствен план.

(2) Сградите на основното застрояване по предназначение са:

1. жилищни;
2. обслужващи;
3. производствени;
4. със смесено предназначение;
5. вилни.

(3) Сградите и постройките на допълващото застрояване по предназначение са:

1. летни кухни, складове и други битови или домакински помещения;
2. гаражи на лични превозни средства;
3. гаражи на товарни коли и селскостопански инвентар;
4. за селскостопански дейности (отглеждане на домашни животни, производство и

съхраняване на растителна и животинска продукция и други);

5. (Доп. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) за други стопански и обслужващи дейности (самостоятелни или допълващи дейностите в основното застрояване);

6. за нужди на инженерните системи (трансформаторни постове, винкеселови, вентилационни и други уредби и съоръжения).

Чл. 45. (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г.) (1) В жилищните сгради могат да се изграждат:

1. (Доп. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) жилища - в етажите и подпокривното пространство, ако това не противоречи на установения с подробния градоустройствен план брой на етажите.;

2. гаражи - в приземния етаж или под терена;

3. ателиета и кабинети за индивидуална творческа дейност - в етажите и подпокривното пространство.

4. (Нова - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) трафопостове в приземния етаж или под терена.

(2) Обекти за стопански дейности се изграждат в приземния и следващия го етаж (мечанин), съобразени със санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания и със самостоятелен вход.

(3) В съществуваща жилищна сграда - етажна собственост, не се допуска преустройството и промяна на предназначението на жилищно помещение в кабинет за здравни нужди, за офис и за други дейности, свързани с достъп на външни лица в сградата, освен ако е на първия етаж или в мечанина. Изключение от това правило може да се допусне само въз основа на решение на общото събрание на собствениците, взето съгласно Правилника за управлението, реда и надзора на етажната собственост.

(4) Съществуващо жилище на приземния етаж на жилищна сграда може да се преустрои за магазин или за други обслужващи дейности при спазване на санитарно-хигиенните, противопожарните и другите изисквания за разрешаване на преустройства, като се представи конструктивен проект и ако се осигури самостоятелен подход извън входа и общите помещения на жилищните етажи.

Чл. 46. В сградите със смесено предназначение помещенията и обектите за нежилни нужди се разполагат под жилищните обекти.

Чл. 47. Във вилни сгради могат да се изграждат гаражи в приземния етаж или под терена и ателиета и кабинети за индивидуална творческа дейност в етажите и подпокривните пространства.

Раздел II.

Начин на застрояване

Чл. 48. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Застрояването се извършва във:

1. дворищнорегулационни парцели за жилищни и вилни сгради;

2. парцели за комплексно застрояване на жилищни, обслужващи и други сгради;

3. парцели за обслужващи сгради, производствени сгради и сгради със смесено предназначение;

4. парцели за спортни и атракционни обекти и съоръжения.

Чл. 49. (1) Начинът на застрояване е разположението на сградите на основното и допълващото застрояване.

(2) Застрояването в парцелите е свободно или свързано.

(3) Свободно е застрояването, при което сградите в парцелите се разполагат на разстояние от регулационните линии към съседните парцели, както и на северна странична регулационна линия при тесни парцели по улици с посока север - юг и полупосоците до 45 градуса.

(4) Свързано е застрояването, при което сградите в два или повече съседни парцела по лицето на квартала се разполагат долепени една до друга. Свързаното застрояване в съседни парцели може да се осъществи чрез долепване на сградите на основното застрояване или на сградите на допълващото застрояване.

(5) В кварталите със свързано застрояване по всички страни на квартала се оставят проходи за достъп до вътрешното квартално пространство и за проветряване. Проходите са със светли размери - ширина най-малко 3,2 м и височина най-малко 2,5 м.

Чл. 50. Комплексно е застрояването, при което се изграждат групи от жилищни и обслужващи сгради като смесена форма на свободно и свързано застрояване.

Раздел III. Граници и линии на застрояване

Чл. 51. (1) Застрояването в парцелите се определя със строителни линии (граници и линии на застрояване), установени с подробния градоустройствен план.

(2) Граница на застрояване е строителна линия в парцела, до която на терена може да се разполагат сградите на основното застрояване.

(3) Линия на застрояване е строителна линия в парцела, по която задължително се разполагат сградите на основното застрояване.

Чл. 52. (1) Строителните линии в парцела са външни и вътрешни.

(2) Външната строителна линия е линията към улицата. Тя може да съвпада с уличната регулационна линия или да е на разстояние от нея навътре в парцела.

(3) Вътрешна строителна линия е линията към съседни парцели или към съседни строежи. Вътрешните строителни линии са странични и към дъното на парцела.

Чл. 53. (1) Външната граница или линия на застрояване на жилищни сгради към улиците от първостепенната мрежа се установява на разстояние от уличната регулационна линия, както следва:

1. по улици от I клас (скоростни градски магистрали) - най-малко на 15 м;
2. по улици от II клас (градски магистрали) - най-малко на 5 м;
3. по улици от III клас (районни артерии) - най-малко на 3 м.

(2) Когато към улиците по т. 2 и 3 има локални платна, външната граница или линия на застрояване може да съвпада с уличната регулационна линия.

(3) Допуска се разстоянията по ал. 1 да се намаляват в случаите, когато заварени сгради се запазват и се включват в системата на застрояването от подробния градоустройствен план, като строителната линия на новите сгради се определя от тази на заварените.

Чл. 54. (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г.) (1) Строителните линии на ъгловите парцели се определят по правилата на всяка една от улиците.

(2) В ъгловите парцели, 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 парцела най-малко на 2 м.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Плътността и интензивността на застрояване в ъгловите парцели със свързано застрояване не се ограничава от нормата на **чл. 16**.

Раздел IV. Дълбочина на застрояването

Чл. 55. (1) Дълбочина на основното застрояване за сгради е разстоянието от външната строителна линия до срещуположната вътрешна строителна линия.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) С подробния градоустройствен план може да се определи различна дълбочина на застрояване за приземния етаж (с височина, установена от същия план) и отделно - за основното застрояване над приземния етаж, като се спазват нормативите за плътност и интензивност на застрояване и за отстояния между сградите.

Чл. 55а. (Нов - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Дълбочината на застрояване не се ограничава, ако са спазени пределно допустимите нормативи за плътност, интензивност на застрояване, озеленена площ и за разстояния до регулационни линии и между сгради, при условията на **чл. 63а** в следните случаи:

1. при свободно застрояване;
2. при свързано застрояване само в два парцела.

Чл. 56. (1) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) В жилищните зони със свързано застрояване дълбочината на сградите на основното застрояване над приземния етаж е най-много 16 м.

(2) Изключение от правилото по ал. 1 се допуска само когато парцелът има дълбочина повече от 30 м и лице не по-малко от 20 м.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Дълбочината на оградите по **чл. 44, ал. 2, т. 2, 3 и 4** не се ограничава при спазване на санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания.

Раздел V. Характер на застрояването

Чл. 57. (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г.) (1) Характерът на застрояването се определя в зависимост от етажността на сградите на основното застрояване, както следва:

1. малкоетажно - от 1 до 3 етажа включително;
2. средноетажно - 4 и 5 етажа;
3. многоетажно - 6 и повече етажа.

(2) Характерът на застрояването се определя с общ или подробен градоустройствен план.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Приземният стаж се включва в броя на етажите по ал. 1. В броя на етажите се включва и таванският стаж в подпокривното пространство, когато светлата височина на над зида, който е по фасадната плоскост, е по-голяма или равна на 1,5 м.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Полуподземният стаж, чийто таван е до 1,5 м над котата на средното прилежащо тротоарно ниво, и подземните етажи не се включват в броя на етажите по ал. 1. В броя на етажите по ал. 1 не се включват етажите в подпокривното пространство, когато светлата височина на над зида, който е по фасадната плоскост, е по-малка от 1,5 м, както и терасовидни етажи, при спазване на изискванията на **чл. 10, ал. 2** и **чл. 59, ал. 3**.

(5) Във вилни зони застрояването е малкоетажно - до 2 етажа.

Чл. 57а. (Нов - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) В подробните градоустройствени планове броят на етажите в жилищните сгради се означава с арабско число. Когато се предвижда приземен стаж за магазини, гаражи или за други нежилищни нужди, същият се означава съответно с буквите "М", "Г" или "М/Г"

Чл. 58. (1) Етажността на жилищните сгради се ограничава:

1. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) в градовете София, Благоевград, Бургас, Варна, Враца, Добрич, Пазарджик, Плевен, Пловдив, Русе, Сливен, Стара Загора, Хасково и Шумен - до 7 етажа включително;

2. в останалите градове - до 4 етажа включително;

3. в селата - до 3 етажа включително.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) За съобразяване с установения характер на застрояването в централните градски части и територии с многоетажно и средноетажно застрояване етажността на сградите за градовете по т. 1 на ал. 1 се допуска да се увеличава до 9 етажа включително, а за градовете по т. 2 на ал. 1 - до 6 етажа включително.

Раздел VI.

Височина на сградата

Чл. 59. (1) Височината на сградата (Н) се определя в абсолютни мерки от котата на средното ниво на прилежащия терен за съответната ограждаща стена: до пресечената линия с покривната плоскост - при сграда със стрехи; до горната повърхност на корниза - при сгради без стрехи; до най-високата точка на ограждащите стени - при сгради без корниз и без стрехи.

(2) Височината на сградата се определя с архитектурния проект или с кварталнозастроителен и силуетен план, когато се изисква такъв.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Във височината на сградата не се включва тавански или терасовиден етаж, ако остава зад равнината, проведена под 45 градуса спрямо хоризонта от линията на пресичане на фасадната плоскост с горния край на корниза или стрехата, а при сгради без корнизи и без стрехи - от най-високата точка на ограждащите стени. При ползването на тази възможност котата на билото не може да превишава с повече от 4,5 м котата на корниза.

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

Глава тринадесета.
РАЗПОЛАГАНЕ НА СГРАДИТЕ НА ОСНОВНОТО ЗАСТРОЯВАНЕ И РАЗСТОЯНИЯТА
МЕЖДУ ТЯХ

Чл. 60. (1) При определяне на разстоянията между сградите с оглед на тяхното най-благоприятно ослънчаване се отчита следната степенуваност на географските посоки:

1. юг;
2. югоизток и югозапад;
3. изток;
4. запад;
5. североизток и северозапад;
6. север.

(2) При изложение, междинно на посочените в ал. 1, се приема изложението, което е по-близко до съответната географска посока.

Чл. 61. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) Не се допуска жилището да бъде изложено изцяло на североизток, северозапад или север.

(2) Разположението на оградите 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.

(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. 61а. (Нов - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) Разстоянията между обществени, производствени и други нежилищни сгради се определят с подробния градоустройствен план съобразно санитарно-хигиенните и противопожарните норми и другите изисквания за безопасност и опазване живота и здравето на хората. Разстоянието между оградите и вътрешните регулационни линии не може да бъде по-малко от 3 м.

(2) При свободно застрояване в производствените зони разстоянието до вътрешните регулационни линии е 1/4 от височината на сградата, но не по-малко от 3 м.

(3) Разстоянията между жилищни и обществени, производствени и други нежилищни сгради се определят съобразно нормативите за разстояния между жилищни сгради. В този случай дълбочината на застрояване на нежилищната ограда се определя по **чл. 63а**.

Чл. 61б. (Нов - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) В един парцел могат да се застрояват две или повече сгради при спазване на изискванията за разстояния между сградите съгласно **чл. 66**.

Чл. 62. (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г.) (1) (Доп. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) При малкоетажно жилищно застрояване с височина до 10 м нормите за разстоянията на сградите на основното застрояване са:

1. до страничната регулационна линия - най-малко 3 метра;

2. до регулационната линия към дъното на парцела - най-малко 5 метра.

(2) При малкоетажно застрояване с височина над 10 м разстоянията на сградите на основното застрояване се определят по нормите на **чл. 63**.

Чл. 63. (Доп. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) При средно- и високоетажно жилищно застрояване нормите за разстояние на сградите на основното застрояване са:

1. до странична регулационна линия - най-малко $1/3$ от височината (Н) на сградата;

2. до регулационната линия към дъното на парцела - най-малко 6 метра.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.)

Чл. 63а. (Нов - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Нормативите за разстояния до страничните регулационни линии по **чл. 62** и **63** се прилагат за сгради с дълбочина до 14 м. При сгради с по-голяма дълбочина разстоянията се увеличават с 30 на сто за дълбочината над 14 м.

Чл. 64. (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г.) (1) Разстоянията между сградите на основното застрояване през улицата се определят от външните строителни линии или от уличните регулационни линии, когато те са външни строителни линии. Височината на сградата е по-малка или равна на разстоянието между тези строителни линии.

(2) Разстоянията между сградите на основното застрояване през дъното на парцела са най-малко един път и половина височината (Н) на сградата откъм по-благоприятната посока.

Чл. 65. (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г.) (1) Определените по **чл. 64** разстояния се прилагат при равен терен и се отнасят само за жилищни сгради.

(2) При наклонен терен в зависимост от посоката на наклона към височината на сградата (Н) съгласно **чл. 59, ал. 1** се прибавя или изважда разликата между котите на средното ниво на прилежащите терени на съответните сгради.

(3) При определяне на разстоянието между сградите по **чл. 64, ал. 2** височината (Н) на сградата откъм по-благоприятната посока се намалява с височината (h) на приземния и следващите на нежилищни етажи на засенчената сграда.

Чл. 66. В парцелите за комплексно жилищно застрояване разстоянието между сградите на основното застрояване се определя съобразно схематичните положения в **приложение № 1** (публикувани в Бюлетина на МТРС) и разпоредбите по **чл. 65**.

Чл. 67. (1) Във вилните зони сградите са на разстояние най-малко 4 м до вътрешните регулационни линии, като най-малкото разстояние между сградите е 8 м.

(2) В парцелите във вилните зони се допуска изграждането на открити тераси, перголи, басейни и полуподземни гаражи на разстояние до вътрешните регулационни линии най-малко 2 м и

до сградата в съседен парцел - най-малко 8 м.

Чл. 68. При свързано застрояване сградите се опират една до друга с калканна стена, която представлява външна стена без стреха, разположена на регулационната линия със съседния парцел.

Чл. 69. (1) Калканните стени на заварените сгради трябва да се покриват напълно в хоризонтално и вертикално отношение от сградата, разполагана в съседния парцел.

(2) Когато покриването на заварената калканна стена води до нарушение на други нормативи, с кварталнозастроителен и силуетен план или с архитектурен проект може да се предвиди непокриване на част от калканната стена, като непокритите части се оформят по подходящ начин.

(3) Заварена калканна стена може да се преустрои трайно като фасада с нормални отваряеми прозорци, ако между сградите в съседните парцели е спазено нормативното отстояние, или с неотваряеми прозорци с подпрозоречно разстояние от пода най-малко 1,6 м при разстояние между сградите по-малко от нормативното. При закриване на такива прозорци не се дължи обезщетение.

Чл. 70. (1) Дължината на калканна стена при сградите на основното застрояване не може да надвишава 16 м.

(2) При покриване на калканна стена с дължина по-малка от 16 м за достигане на допустимата дълбочина на застрояване до 16 м се прави отстъп от страничната регулационна линия с размери, каквито се изискват при свободно застрояване.

Чл. 71. (1) При свободно малкоетажно застрояване в тесни парцели по улици с посока север - юг и полупосоците до 45 градуса въз основа на подробен градоустройствен план се допуска сградите да се разположат на северната регулационна линия на парцела с покрив, обърнат към съседния парцел, и със стена, оформена като фасада. Прозорци върху тази стена се допускат с оглед проветряване на помещения зад нея. Те трябва да бъдат с подпрозоречно разстояние най-малко 1,6 м от пода. Водите от покрива на сградата трябва да бъдат отведени в парцела, в който се изгражда сградата.

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

Чл. 72. При свързано застрояване калканните стени се покриват напълно на регулационните линии в хоризонтално и вертикално отношение и завършват с противопожарен надзид с височина най-малко 0,3 м над покрива.

Глава четиринадесета.

ИЗДАТИНИ НА СГРАДИТЕ НА ОСНОВНОТО ЗАСТРОЯВАНЕ

Чл. 73. Части от сградите, които излизат пред строителните линии и над покривната плоскост на сградата, са издатини (еркери, балкони, козирки, капандури, стрехи, корнизи и други архитектурни елементи).

Чл. 74. (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г., изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) Пред външната строителна линия, 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. конструктивни елементи при надстрояване на сградата - до 0,25 м;

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

(2) Пред външната строителна линия, когато тя съвпада с уличната регулационна линия и разстоянието между оградите през улицата е по-голямо или равно на норматива по **чл. 64, ал. 1**, се допускат балкони - до 1,2 м, и еркери - до 0,9 м.

(3) Пред външната строителна линия, когато тя съвпада с уличната регулационна линия и разстоянието между сградите през улицата е по-малко от норматива по **чл. 64, ал. 1**, се допускат балкони - до 0,9 м, и еркери - до 0,6 м.

(4) Пред външната строителна линия, когато тя не съвпада с уличната регулационна линия и разстоянието между оградите през улицата е по-голямо или равно на норматива по **чл. 64, ал. 1**, се допускат балкони и еркери до 1,5 м, които не могат да излизат пред уличната регулационна линия на разстояния, по-големи от установените по ал. 2 или 3.

(5) Пред външната строителна линия, когато тя не съвпада с уличната регулационна линия и разстоянието между оградите през улицата е по-малко от норматива по **чл. 64, ал. 1**, се допускат балкони и еркери до 1,5 м, които не могат да излизат пред уличната регулационна линия на разстояния, по-големи от установените по ал. 3.

(6) Еркерите по ал. 2, 3, 4 и 5 не могат да заемат повече от 2/3 от дължината на ограждащата стена.

Чл. 75. (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г., изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) Пред вътрешните строителни линии - страничните и към дъното на парцелите, се допускат:

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

2. входни стъпала до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен със съответна площадка - ако отстоят от вътрешната регулационна линия най-малко на 2 м като стъпала и плочници, високи до 0,3 м, могат да бъдат до самата вътрешна регулационна линия;

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

(2) Пред вътрешните строителни линии, когато разстоянията между оградите в съседните парцели и до регулационните линии са равни на изискуемите, се допускат балкони до 0,9 м и еркери до 0,3 м.

(3) Пред вътрешните строителни линии, когато разстоянията между оградите в съседните парцели и до регулационните линии са по-големи от изискуемите, се допускат балкони и еркери до 1,5 м, които не могат да бъдат на разстояния до вътрешните регулационни линии, по-малки от тези на издатините по ал. 2.

(4) Пред вътрешните строителни линии, когато разстоянията между сградите в съседните парцели и до регулационните линии са по-малки от изискуемите, се допускат само балкони до 0,6 м.

(5) Еркерите по ал. 2 и 3 не могат да заемат повече от 1/3 от дължината на съответната ограждаща стена на сградата към страничните регулационни линии и повече от 2/3 от дължината на съответната ограждаща стена на сградата към дъното на парцела.

(6) Балконите по ал. 2, 3 и 4 не могат да заемат повече от 1/3 от дължината на съответната ограждаща стена на сградата към страничните регулационни линии.

Чл. 76. При свързано застрояване балкони и еркери се допускат на разстояние не по-малко от

2 м до страничната регулационна линия.

Чл. 77. (Отм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.)

Чл. 78. (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г., изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Еркерите, балконите и козирките трябва да бъдат на височина най-малко 2,3 м над нивото на тротоара.

Чл. 79. (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г., изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) Над покривната плоскост от 45 градуса, проведена по правилата на **чл. 59, ал. 3**, се допускат издатини, като капандури, корнизи, перголи и други архитектурни елементи, най-много до 0,7 м височина.

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

Чл. 80. (1) 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.

(2) Не се считат за издатини по смисъла на тази наредба и не се ограничават архитектурно-художествени елементи - куполи, кули и др., когато не заемат повече от 10 на сто от застроената площ.

(3) Размерите на издатини на вилни сгради не се ограничават, но се доказват и осигуряват с конструктивния проект.

Глава петнадесета. **ЖИЛИЩА И ЖИЛИЩНИ СГРАДИ**

Раздел I. **Общи правила**

Чл. 81. (1) Жилищната сграда е сграда, предназначена за постоянно обитаване от домакинства, или сграда, в която най-малко 1/2 от нейната разгъната застроена площ се заема от жилища.

(2) Жилищните сгради са:

1. къщи - сгради с до 6 жилища и до 3 жилищни етажа;
2. жилищни блокове (многоетажни сгради) - жилищни сгради с повече от 6 жилища или с повече от 3 жилищни етажа;
3. вили - сгради във вилни зони, позволяващи както временно, така и постоянно жилищно обитаване.

Чл. 82. (1) Жилищните сгради и жилищата се проектират в съответствие с тази наредба, стандартизационните документи, нормите за проектиране на строителни конструкции и инсталации на сгради, **Наредба № 2 за противопожарните строително-технически норми** (обн., ДВ, бр. 58 от 1987 г.; изм. и доп., бр. 33 от 1994 г.), Наредба № 7 за хигиенните изисквания за здравна защита на селищната среда и другите хигиенни норми, поставящи изисквания към жилищните сгради, жилищата и другите обекти, които се предвиждат в жилищните сгради.

(2) Жилищните сгради и жилищата се проектират съобразно настоящите и бъдещите нужди

на обитателите в зависимост от желанието им, от техния състав (пол, брой, възраст), местните климатични условия, националните традиции, както и в съответствие с предвижданията и определенията на действащия подробен градоустройствен план.

Чл. 83. (1) Жилищните сгради включват жилища с осигурен самостоятелен достъп и с най-малко по едно складово помещение за всяко жилище, което може да се намира във или извън жилището.

(2) Жилищните сгради могат да включват и:

1. комуникации в хоризонтално и вертикално направление (входно пространство, стълбища, асансьори), 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, портиерски помещения или портиерски жилища, 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.) и отворени пространства (тераси, балкони и лоджии);

2. придадени към жилища или самостоятелни ателиета, стаи за научна, творческа, занаятчийска или друга индивидуална трудова дейност;

3. гаражи и общи паркинги;

4. самостоятелни помещения или обекти за осъществяване на трудова и друга стопанска, обслужваща или обществена дейност, допустими съгласно **чл. 45**.

(3) В помещенията за общо ползване от обитателите, свързани със събиране на хора, и в помещенията по т. 2 и 4 от ал. 2 не се допускат дейности и източници на шум, вибрации и отделяне на вредни вещества над пределно допустимите хигиенни норми и неприятни миризми.

Местоположението и отстоянието им от жилищните помещения трябва да отговарят на изискванията на Наредба № 7 за хигиенните изисквания за здравна защита на селищната среда.

Раздел II.

Жилищни сгради

Чл. 84. (1) Видовете етажи в жилищната сграда, както и площите и обемите за тяхното изчисляване се определят по БДС 163.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.)

Чл. 85. (1) (Отм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.)

(2) Външни обезопасени стълби се допускат към тераси, къщи, вили и при реконструкция на жилищни сгради.

(3) Стълбищата се проектират с пряко странично естествено осветление. Отворите за естественото осветление трябва да бъдат с големина най-малко 1/10 от площта на стълбището.

(4) В малкоетажни и средноетажни жилищни сгради се допускат и стълбища с пряко горно осветление.

Чл. 86. (1) Входното преддверие на жилищната сграда се проектира като част от стълбището или като самостоятелно обособено помещение, свързано с него.

(2) Входните врати на сградата се проектират със светла ширина най-малко 1 м.

Чл. 87. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Отворите на вратите и прозорците на жилищната ограда 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.

Чл. 88. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) В подпокривното пространство на жилищните огради могат да се проектират жилища, ателиета и складови помещения, както и стаи за ползване от обитателите на жилищата за творческа, научна и друга дейност. Към ателиетата се предвижда самостоятелен санитарен възел (тоалетна с мивка). За стайте за творческа, научна и друга дейност не се изисква санитарен възел.

Чл. 89. (1) Складови помещения могат да се проектират в подпокривното пространство и в подземните, полуподземните и инсталационните етажи, както и в жилищата.

(2) Складови помещения в приземния етаж се допускат, когато теренните и геоложките особености не позволяват проектиране на подземни етажи.

Чл. 90. (Отм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.)

Чл. 91. Помещението за битови отпадъци и вторични суровини се проектира в полуподземния или приземния етаж, като се осигурява пряк достъп до него към прилежащия на сградата терен.

Чл. 92. (1) В жилищните сгради се предвиждат асансьори, като за сгради с 6 и повече етажа и за сгради, в които се проектират жилища за инвалиди, асансьорите са задължителни.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Броят, видът и основните размери на шахтите, вратите и машинните помещения на асансьорите се предвиждат съгласно действащите Норми за избор на асансьори при проектиране на жилищни, административни сгради, хотели и общежития (ДВ, бр. 10 от 1986 г.).

Раздел III. Жилища

Чл. 93. (1) Жилището се проектира като група помещения и покрити и открити пространства, обединени териториално и функционално, които трябва да задоволяват жилищните нужди на определен брой обитатели.

(2) В жилището се предвиждат:

1. жилищни помещения (помещения с основно предназначение) - дневни, спални, детски стаи и столови;
2. помещения със спомагателно и обслужващо предназначение:
 - а) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) за подготовка на храна - кухни и кухни-столови;
 - б) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) за санитарно-хигиенно обслужване - бани, тоалетни и бани-тоалетни;
 - в) за домакински дейности (пране, сушене и гладене);
 - г) складови помещения - дрешници и килери;
3. комуникационни площи - входни и изолационни преддверия, коридори, вестибюли и вътрешни стълби;

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

(3) (Доп. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Всяко жилище трябва да има най-малко по едно жилищно помещение, кухня или кухненски бокс, баня-тоалетна и най-малко едно складово помещение във или извън жилището. Допустимо е кухнята или кухненският бокс да бъдат свързани пространствено с дневната.

(4) (Нова - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) При определянето на жилищата като едностайни, двустайни, тристайни и др. не се смятат за стаи и не участват в определяне броя на стайте: кухненските боксове, самостоятелните кухни, трапезариите (когато няма кухня с място за хранене), вестибюлите без пряко осветление, нишите за спане, както и обслужващите помещения - бани, клозети, преддверия, килери, складове и други спомагателни и обслужващи помещения.

Чл. 93а. (Нов - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Най-малките допустими светли площи в жилищата са:

1. дневна - 15 кв.м;
2. спалня за един обитател - 7,5 кв.м;
3. спалня за двама обитатели - 12,5 кв.м;
4. кухня-бокс - 4,5 кв.м;
5. кухня със зона за хранене - 7,0 кв.м.

Чл. 94. (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Отклоненията от правилата и нормите на **чл. 96, 101 и чл. 104, ал. 3** се допускат в следните случаи:

1. при надстрояване и пристрояване на заварени сгради;
2. при реконструкция на сгради или части от сгради;
3. при разделяне (делба) на заварени жилища.

(2) Отклоненията се допускат с разрешение на главния архитект на общината (района) въз основа на заключение на архитектурно-градоустройствената комисия.

Чл. 95. (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г.) (1) В жилищата по правило се проектират самостоятелни баня и тоалетна.

(2) Допуска се в едностайни и двустайни жилища, при вили и при реконструкция или разделяне на жилищата банята и тоалетната да се обединяват в общо помещение.

(3) В тристайни и по-големи жилища се препоръчва втора тоалетна, разположена в банята или самостоятелна.

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

(5) (Отм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.)

Чл. 96. (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г., изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) В жилищата задължително се предвиждат комини в дневните и кухните.

Чл. 97. (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) 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) Подпрозоречната височина в помещенията на жилището трябва да бъде най-малко 0,85 м.

По-малка височина се допуска, ако прозоречните отвори са обезопасени или пред помещението има тераса, балкон или лоджия.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) 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. 98. (Изм. - ДВ, бр. 30 от 1996 г.) (1) Помещенията в жилището трябва да имат осигурено проветряване чрез прозоречни отвори и балконски врати и вентилационни канали (шахти).

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

Чл. 99. (1) Светлата височина на жилищните помещения трябва да бъде най-малко 2,5 м. Отклонения до 10 на сто се допускат при реконструирането на съществуващи жилища, както и за част от жилищните помещения във вили, мезонети и еднофамилни жилища.

(2) Жилищните помещения, ателиетата, стаите за научна, творческа и друга дейност, изградени в подпокривното пространство на сграда, трябва да имат светла височина най-малко 2,3 м за 50 на сто от площта си.

(3) Помещенията към откритите пространства със спомагателно предназначение могат да имат и по-малки от посочените в ал. 1 и 2 светли височини, като в местата за преминаване се допуска най-малко 1,9 м.

Чл. 100. Не се допуска разполагане на спални непосредствено до асансьорни шахти, сметопроводни и винкеселови уредби и други помещения или пространства с източници на шум и вибрации, по-големи от пределно допустимите хигиенни норми.

Чл. 101. (1) Входните преддверия в жилищата се проектират с минимална широчина 1,3 м.

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

Чл. 102. Когато жилището се проектира на повече от 1 етаж, помещенията или пространствата в него се свързват с вътрешна стълба.

Чл. 103. Балконите, лоджиите и терасите се обезопасяват с парапет. Парапетът трябва да изключва възможност за преминаване през отворите му на малки деца. Височината на парапета, мерена от вътрешна страна от готов под, е, както следва:

1. най-малко 1,05 м - за жилища, разположени до осмия етаж;

2. най-малко 1,2 м - за жилища, разположени на деветия или по-горните етажи.

Чл. 104. (1) С проекта се определя разположението на неподвижното обзавеждане на жилището, както и на санитарните прибори в помещенията.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.)

(3) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Фронтът за неподвижно кухненско обзавеждане трябва да бъде най-малко 2,9 м.

Раздел IV. Строително-конструктивни и инсталационни изисквания

Чл. 105. (1) Строителните конструкции на жилищните сгради се изчисляват съгласно изискванията на нормите за проектиране на строителни конструкции.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.)

Чл. 106. Строителните конструкции и елементи на жилищните сгради трябва да удовлетворяват следните изисквания:

1. да осигуряват необходимата топлоизолация при оптимални експлоатационни разходи за отопляване и охлаждане на жилищата и жилищната среда;
2. да са устойчиви срещу проникване на атмосферна влага и на влага от санитарните и другите помещения на жилищната сграда;
3. да осигуряват необходимата звукоизолация на жилищните помещения;
4. да притежават необходимата пожароустойчивост съгласно **Наредба № 2 за противопожарните строително-технически норми**;
5. да не създават условия за несчастни случаи, причинени от:
 - а) падане от високи над 1,5 м необезопасени места;
 - б) падане в необезопасени шахти и други отвори;
 - в) падане на хоризонтални участъци вследствие на прагове в необичайни места или от проектирани единични стъпала;
 - г) удари от ниско разположени корнизи, греди, врати и др., както и удари в остъклени врати;
 - д) падане вследствие на прекалено хлъзгави или неподходящи подови настилки;
6. да не се отделят в процеса на строителството и експлоатацията вредни вещества над пределно допустимите хигиенни норми, както и да не поглъщат и отделят неприятни миризми.

Чл. 107. (1) Жилищните сгради се съоръжават със:

1. водопроводна инсталация за студена и топла вода;
2. канализационна инсталация;
3. електрическа инсталация.

(2) Инсталациите в ал. 1 се проектират съгласно нормите за проектиране на съответните видове инсталации.

Чл. 108. Когато с директно проветряване не могат да се осигурят хигиенните норми за кратността на обмяната на въздуха, в помещенията на жилищата се проектира вентилационна или климатична инсталация по Нормите за проектиране на отоплителни, вентилационни и климатични инсталации.

Чл. 109. Мълниезащитни инсталации се проектират, когато същите се изискват от Нормите за проектиране на мълниезащита на сгради и външни съоръжения.

Чл. 110. Телефонни, колективни радио-телевизионни и други уредби и инсталации се проектират съобразно действащите за тях нормативни документи и когато се изискват със заданието за проектиране.

Чл. 111. (1) Инсталационното съоръжаване на жилищните сгради трябва да осигурява безопасност, сигурност и дълготрайност при експлоатацията на жилищната сграда и икономия на

енергия.

(2) Инсталациите и устройствата в жилищната сграда не трябва да създават смущаващ шум и вибрации и да не отделят вредни изпарения, други вещества и неприятни миризми.

Глава шестнадесета. **ДОПЪЛВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ**

Раздел I. **Предназначение на териториите**

Чл. 112. (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Допълващото застрояване със сгради и постройки по **чл. 44, ал. 3** се разрешава съобразно режима на ползване и застрояване за съответната устройствена зона, утвърден с подробния градоустройствен план, при спазване на санитарно-хигиенните изисквания и противопожарните строително-технически норми.

(2) Сградите и постройките на допълващото застрояване се разполагат свободно или свързано в зоната на отстоянията между сградите на основното застрояване.

(3) (Нова - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Сградите и постройките по ал. 1 са едноетажни, като височината им се определя съгласно тази наредба и действащите нормативи за съответния вид обекти.

Чл. 113. (1) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Сгради и постройки на допълващото застрояване, с изключение на гаражи, работилници и магазини, не могат да се разполагат на уличната регулационна линия или навътре от нея, пред сгради на основното застрояване. Тези обекти може да се изграждат на вътрешна регулационна линия, ако калканните им стени покриват калканни стени на заварени в съседния парцел сгради, както и ако начинът на застрояване в зоната допуска свързано разположение на сградите и постройките на допълващото застрояване.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) При свободно разполагане сградите и постройките на допълващото застрояване трябва да са на разстояние от вътрешните регулационни линии най-малко 3 м или най-малко 1,5 м от южна, югозападна и югоизточна регулационна линия към съседния парцел (при отклонение от южната посока до 45 градуса), ако са с височина до 2,5 м.

(3) При полуподземно изграждане с превишение до 1,2 м над прилежащия терен свободно разположените сгради могат да са на разстояние до 1,5 м от вътрешната регулационна линия.

Чл. 114. Сградите и постройките на допълващото застрояване могат да се разполагат на вътрешната регулационна линия, без да се спазват други изисквания, при следните случаи:

1. когато има денивелация на терена с разлика между нивата на съседните парцели, която дава възможност да се покрие височината на сградата на допълващото застрояване с допустимо превишение до 0,5 м над нивото на терена в съседния парцел;

2. когато регулационната линия на парцела се покрива със строителна граница на населеното място.

Раздел II.

Стопански и други второстепенни сгради и постройки

Чл. 115. (1) (Отм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.)

(2) Във вилните зони стопански постройки за отглеждане на домашни животни могат да се изграждат само съобразно единен за зоната режим на ползване и застрояване на парцелите, приет от общинския съвет.

Чл. 116. Стопански постройки не могат да се разполагат на калканна стена на жилищна сграда в съседен парцел.

Чл. 117. (Доп. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Стопанските постройки в селата се изграждат с височина до 5,5 м над прилежащия терен и до 8,5 м до най-високата част на покрива. В рамките на тези височини се допуска обособяването на второ ниво за складови нужди.

Чл. 118. Второстепенните постройки в жилищната зона са с височина до 2,5 м над прилежащия терен и до 3 м до най-високата част на покрива. Когато постройките се разполагат на вътрешна регулационна линия, най-високата част на покрива при калканната стена може да има височина до 3,6 м.

Чл. 119. (1) Летни кухни и беседки могат да се разполагат свързано или свободно без изисквания за отстояния от сгради на основното застрояване.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Басейни, кладенци, чешми, попивни ями и временни клозети се изграждат в парцела съобразно техническите и санитарно-хигиенните изисквания на разстояние, не по-малка от 3 м от регулационните линии.

Раздел III.

Гаражи и паркинги

Чл. 120. (1) (Доп. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Гаражите и паркингите (открити или покрити) се изграждат към всеки жилищен, обществен или производствен обект и се предвиждат с подробен градоустройствен план или при условията на **чл. 116, ал. 2 ППЗТСУ**.

(2) За нови сгради необходимите места за гариране и паркиране задължително се осигуряват в границите на парцела съгласно Нормите за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на населените места.

Чл. 121. Паркинги и гаражи се изграждат:

1. самостоятелно в парцел с предназначение за гариране и паркиране на моторни превозни средства;
2. във или към сграда с друго предназначение (жилищна, обслужваща, производствена, вилна);
3. в самостоятелна сграда на допълващото застрояване в парцела.

Чл. 122. (1) Входи и изходи на паркинги и гаражи се разполагат на улици от второстепенната улична мрежа.

(2) Входовете и изходите на паркинги и гаражи за повече от 50 коли могат да се разполагат на улици от главната улична мрежа при условията на Нормите за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните мрежи в населените места.

Чл. 123. (1) Паркингите и гаражите трябва да отговарят на архитектурно-градоустройствените и санитарно-хигиенните изисквания и да се изграждат при спазване изискванията на противопожарните строителни норми.

(2) При определяне на месторазположението, характера и големината на паркингите и гаражите се спазват следните изисквания:

1. проходите под сграда, предназначени за моторни превозни средства и рампи към подземни гаражи, се разполагат в регулационните граници на парцела;

2. подземните гаражи се вентилират (при необходимост механично) чрез вентилационни канали, извеждащи замърсения въздух над покрива на сградите на основното застрояване;

3. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) изграждането на подземни гаражи извън застроената площ на жилищните сгради се допуска при съобразяване изискванията за минимална озеленена площ за съответната устройствена зона.

Раздел IV. Огради

Чл. 124. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) Парцелите могат да се оградят към улицата и към съседните парцели.

(2) Видът, формата и височината на оградите се определят от техническата служба на общината съобразно характера на населеното място, теренните особености и предназначението на парцела.

(3) Допустимо е оградите да бъдат с височина до 2,2 м над прилежащия терен. При денивелация на терена между съседни парцели височината на оградата се отчита спрямо котата на по-ниския прилежащ терен.

(4) Към улицата плътната част на оградата трябва да бъде до 0,6 м.

(5) Изключения от изискванията по ал. 3 и 4 могат да се допускат съобразно предназначението на парцела и с оглед осигуряване на архитектурно единство въз основа на индивидуален архитектурен проект.

(6) Плътни огради по вътрешни регулационни линии се допускат, ако разстоянието от оградата до жилище в първия надземен етаж на сграда в съседния парцел е по-голямо или равно на височината на плътната част на оградата.

Глава седемнадесета.

СТРОЕЖИ В НЕУРЕГУЛИРАНИ НАСЕЛЕНИ МЕСТА И В НЕУРЕГУЛИРАНИ ЧАСТИ НА НАСЕЛЕНИ МЕСТА

(Нова - ДВ, бр. 7 от 1998 г.)

Чл. 125. (1) Строежи в неурегулирани населени места и в неурегулирани части на населени места се допускат въз основа на частично застроително решение, одобрено от кмета на общината, при спазване на нормативите за застрояване на малки населени места по **чл. 13 и 16**.

(2) Разположението на сградите в имотите се определя с оглед на бъдеща регулация, като не се допуска застрояване в близост до чупки или ивици, владени към пътища, към улици или съседни имоти, и като се оставя свободна площ за прокарване на нови или за разширяване на съществуващите улици. Сградите край водни площи (реки, канали, езера и др.) се разполагат с оглед вероятното им бъдещо коригиране.

Част четвърта.

УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ИЗВЪНСЕЛИЩНИТЕ ТЕРИТОРИИ (Нова - ДВ, бр. 7 от 1998 г.)

Глава осемнадесета.

ОБЩИ ПРАВИЛА

Чл. 126. Предназначението на териториите извън строителните граници на населените места и селищните образувания по смисъла на **чл. 2 ЗТСУ** се определя според общия начин на тяхното ползване и устройство с териториалноустройствените планове и общите градоустройствени планове на общините съгласно **чл. 36, ал. 1 ППЗТСУ**.

Чл. 127. (1) Извън строителните граници на населените места застрояване се допуска, ако е предвидено в одобрен териториалноустройствен план или общ градоустройствен план, въз основа на застроително решение.

(2) При отсъствие на план по ал. 1 застрояване извън строителните граници се допуска въз основа на застроително решение, придружено с обосновка за социално-икономическата, техникустройствената и екологическата допустимост на предлаганото строителство.

(3) За земеделски земи, когато обектите не са съвместими с основното предназначение на земите, съгласно **чл. 2** на Наредба № 2 за застрояване в земеделските земи застроителното решение по ал. 1 или 2 е основа за провеждане на процедури за промяна предназначението на земите по **Закона за опазване на земеделските земи и правилника за неговото прилагане**.

Чл. 128. Извън строителните граници на населените места при наличие на подходящи теренни условия и съобразяване с предвижданията на влязло в сила частично застроително решение могат да се изграждат:

1. обекти и съоръжения на селското стопанство;
2. обекти на промишленото производство;
3. складови обекти и бази;
4. курортни и туристически обекти и съоръжения;

5. транспортни обекти и съоръжения;
6. обекти на горското стопанство;
7. инфраструктурни и хидромелиоративни обекти и съоръжения;
8. жилищни огради и вили;
9. обекти с мемориален и религиозен характер, трайна монументална и декоративно-художествена украса, рекламни елементи и съоръжения;
10. обекти и съоръжения със специално предназначение.

Чл. 129. (1) Строителството на обектите по **чл. 128** се извършва при спазване на разпоредбите на **ЗТСУ**, **ППЗТСУ**, на тази наредба, на санитарно-хигиенните, екологическите и противопожарните изисквания и нормативи, на действащите специфични нормативи и стандарти за съответните обекти и съобразно възможностите за осигуряване на необходимата техническа инфраструктура - добър транспортен достъп, водоснабдяване, електроснабдяване и др.

(2) Необходимата земя за изграждане на обектите по **чл. 128** се определя въз основа на нормативи, одобрени от Министерския съвет.

Чл. 130. Проектите за оградите и съоръженията се одобряват и се издават разрешения за строеж при условията и по реда на **ППЗТСУ** след съгласуване със специализираните органи и служби относно безопасността, сигурността, хигиената и безвредността.

Допълнителни разпоредби

§ 1. (1) При прилагане на тази наредба според броя на населението им градовете се категоризират, както следва:

1. много големи градове - над 400 хил. жители;
2. големи градове - от 100 хил. до 400 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 броя 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 200 до 1000 жители;
5. много малки села - до 200 жители.

§ 2. (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) Основно застрояване в парцелите е застрояването със огради, отговарящи на основното предназначение на парцелите, съобразно предвижданията на подробния градоустройствен план.

(2) Допълващо застрояване в парцелите е застрояването със спомагателни, стопански, обслужващи и второстепенни сгради и постройки.

§ 3. (1) Сградите се разделят хоризонтално на етажи, които биват надземни, полуподземни и подземни. Етаж е част от сградата, представляваща хоризонтално пространствено разпределение на същата и включваща се между две последователни подови конструкции.

(2) Надземен е етажът, подът на който е разположен на и над котата на средното прилежащо

тротоарно ниво.

(3) Полуподземен е етажът, подът на който е разположен под котата на средното прилежащо тротоарно ниво, а таванът - на повече от 0,3 м над тази кота.

(4) Подземен е етажът, таванът на който е разположен под котата на средното прилежащо тротоарно ниво или до 0,3 м над нея.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Приземен е първият надземен етаж с под до 0,3 м над средното прилежащо тротоарно ниво. Приземният етаж не може да служи за живеене, когато уличната регулационна линия на улици от първостепенната улична мрежа е задължителна строителна линия.

(6) Мецанин е междинният етаж, вместен между приземния и следващия етаж. Мецанини се допускат в сгради в централна зона, приземният етаж на които служи само за търговски цели.

(7) (Нова - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Тавански е етажът, разположен в подпокривното пространство и ограничен частично или цялостно от покривните плоскости.

(8) (Нова - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Терасовиден е етажът, разположен в отстъп навътре от фасадната плоскост.

§ 3а. (Нов - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) Застроена площ на жилището и на други самостоятелни обекти в сградите е площта, ограничена от външните конструктивни очертания на външните ограждащи стени на жилището (обекта) и осовите линии на разделителните стени към съседните жилища (обекти) или към общите помещения в сградата. Към застроената площ на жилището (обекта) 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 стаж, е сборът от застроените площи на отделните етажи на жилището (обекта), включително площта на стълбищата в тях.

(3) Когато външната стена е с прозорци, балкони или лоджии, към застроената площ на жилището (обекта) се включва цялата и дебелина, а когато е без прозорци, балкони или лоджии, към застроената площ се включва само половината от дебелината на стена, равняваща се на 1/2 от дебелината на разделителните стени между жилищата (обектите). Останалата част от външната стена се причислява като обща част на сградата.

(4) Застроена площ на стаж от ограда по смисъла на [чл. 105, ал. 7](#) на Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост е площта, ограничена от външните конструктивни очертания на ограждащите стени, включително цялата площ на балкони, лоджии и тераси, измерени по външните им конструктивни очертания.

(5) Разгъната застроена площ на сградата по смисъла на [чл. 104](#) на Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост е сборът от застроените площи на всички етажи, в това число полуподземния и подземните етажи.

§ 4. Когато земи за земеделско ползване се обособяват или включват във вилна зона, регулационните линии на вилните парцели се прокарват по съществуващите граници на ползване, установени с кадастралния план, без да се спазват определените размери за лице и площ, но като се държи сметка за необходимите улици и обслужващи обекти.

Преходни и Заключителни разпоредби

§ 5. Наредбата се издава на основание чл. 201, ал. 1 във връзка с чл. 36, т. 1 от Закона за териториално и селищно устройство и **чл. 96, ал. 2, чл. 107, чл. 113, ал. 1 от Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство** и отменя **Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство** (обн., ДВ, бр. 69 и 70 от 1977 г.; изм. и доп., бр.99 от 1985 г., бр. 52 и 64 от 1986 г., бр. 89 от 1989 г. и бр. 91 от 1990 г.) и всички други разпоредби, които ѝ противоречат или уреждат същите въпроси.

§ 6. Наредбата влиза в сила два месеца след обнародването ѝ в "Държавен вестник".

§ 7. В одобрените до влизане в сила на тази наредба подробни градоустройствени планове определеното предназначение "за комплексно жилищно строителство" се счита за определение по **чл. 48, т. 3** от тази наредба.

§ 8. Изработените до влизане в сила на тази наредба кварталнозастроителни и силуетни планове, които са обявени съгласно **чл. 69 ППЗТСУ**, се одобряват съгласно действащите досега разпоредби.

§ 9. Одобрените до влизане в сила на тази наредба проекти за сгради могат да се одобряват в следващи фази на проектиране съгласно действащите досега разпоредби.

§ 10. (1) При узаконяване на незаконни строежи, изградени преди 7 април 1987 г. в зони за земеделско ползване, които са обособени или включени във вилни зони, не се изисква спазването на отстоянията по **чл. 67, ал. 1** от тази наредба.

(2) Отстоянията по **чл. 67, ал. 1** не се спазват и при разрешаване на нови строежи във вилни зони, ако сградите или постройките в съседните парцели са били изградени незаконно, независимо от последващото им узаконяване.

§ 11. Указания по прилагането на наредбата дава министърът на териториалното развитие и строителството или заместник-министъра, отговарящ за териториалното и селищно устройство.

§ 12. (Нов - ДВ, бр. 30 от 1996 г.) Изработените до влизане в сила на тази наредба кварталнозастроителни и силуетни планове и застроителните и регулационните планове (застроителни и регулационни планове на цяло населено място или на ограничена негова част, изменения или частични изменения на застроителни и регулационни планове), които са обявени съгласно **чл. 69 ППЗТСУ**, се одобряват съгласно действащите дотогава разпоредби.

§ 13. (Нов - ДВ, бр. 30 от 1996 г.) (1) Одобрените до влизане в сила на тази наредба проекти за сгради се одобряват в следващи фази на проектиране съгласно действащите по време на одобряването им разпоредби.

(2) Проекти на сгради, внесени за одобряване в общината до датата на влизане в сила на наредбата за изменение и допълнение, се одобряват съгласно действащите до тази дата правила и норми по териториално и селищно устройство.

(3) Проекти за сгради, представени в следваща фаза на проектиране и преработени в съответствие с новите разпоредби, по изрично искане на инвеститора се одобряват съгласно Наредба № 5 от 1995 г.

§ 14. (Нов - ДВ, бр. 30 от 1996 г.) Отклонения от тази наредба могат да се допускат само при условията и по реда, посочени в нея и в **Правилника за прилагане на Закона за териториално и**

селищно устройство. Изключения от правилата и нормите за устройство и застрояване на наредбата се допускат, когато това се налага за съобразяване на съществуващи специфични дадености и затруднения след разрешение на министъра на териториалното развитие и строителството или заместник-министъра, отговарящ за териториалното и селищното устройство, по предложение на общинския съвет.

§ 15. (Нов - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) Изработените до влизане в сила на тези изменения и допълнения подробни градоустройствени планове, които са обявени при условията и по реда на **чл. 69 ПЗТСУ**, се одобряват съгласно действащите до този момент разпоредби.

§ 16. (Нов - ДВ, бр. 7 от 1998 г.) (1) Одобренията (съгласуваните) до влизане в сила на тези изменения и допълнения проекти за огради се одобряват (съгласуват) в следващи фази на проектиране съгласно действащите по време на одобряването (съгласуването) им разпоредби.

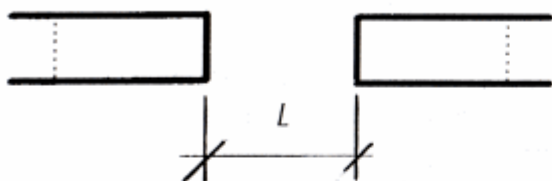
(2) Проекти за огради, внесени за одобряване до датата на влизане в сила на тези изменения и допълнения, се одобряват съгласно действащите до тази дата разпоредби.

Приложение № 1 към **чл. 66**

(Публикувано в БСА - бр. 5 от 1996 г.)

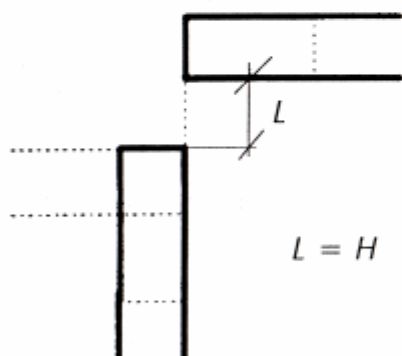
Схематични положения към чл.66 от Наредба № 5 за определяне разстоянията между сградите на основното застрояване в парцели, отредени за комплексно жилищно застрояване

Положение 1

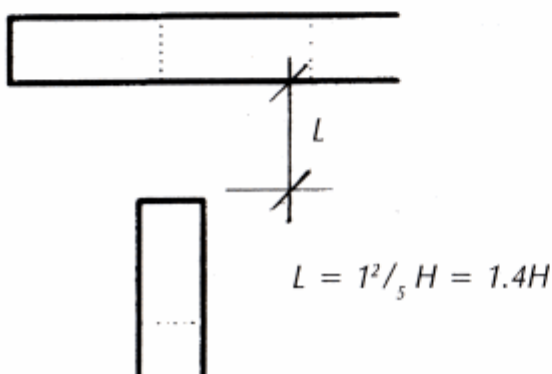


$L = 10$ м - при сгради с височина до 15 м
 $L = 12$ м - при сгради с височина до 18 м
 $L = 14$ м - при сгради с височина 21 и повече

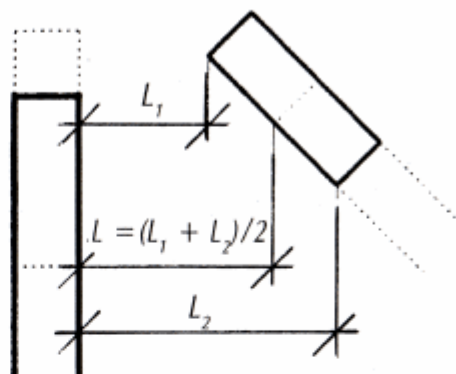
Положение 2



Положение 3

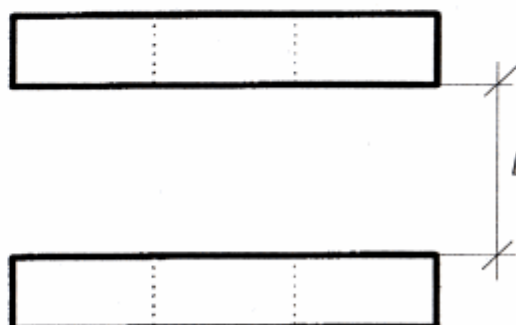


Положение 4



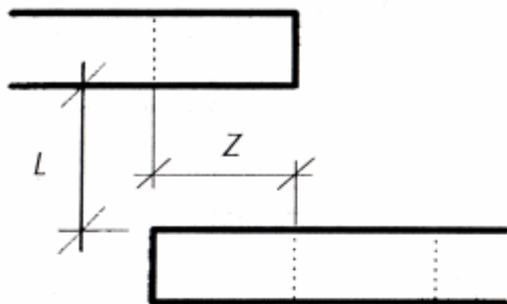
$L = (L_1 + L_2) : 2$, като: L_1 е най-малко $= H$,
а L_2 е най-малко $= 2H$.

Положение 5



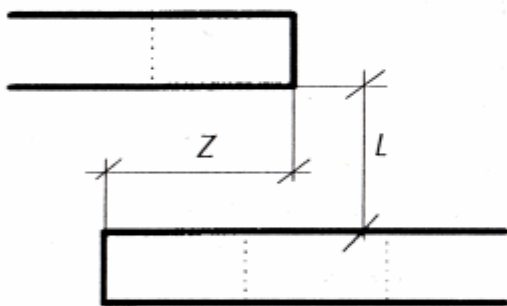
$L = 1^2/5 H = 1.4H$ - когато и двете сгради или тази откъм по-благоприятната посока (по чл.60) са едносекционни.
 $L = 1^1/2 H = 1.5H$ - когато и двете сгради са с повече от една секция.

Положение 6



$L = 1\frac{2}{5}H = 1.4H$ - когато застъпването Z е равно или по-малко от дължината на една секция.

Положение 7



$L = 1\frac{1}{2}H = 1.5H$ - когато застъпването Z е по-голямо от дължината на една секция.

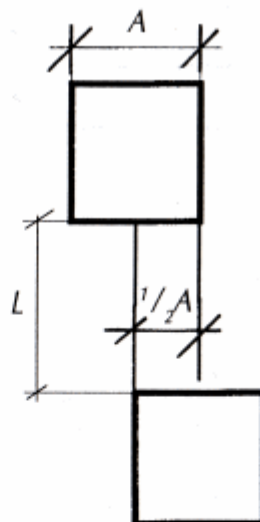
Положение 8



$L = H$ - когато сградите са с височина до 27 м включително.

$L = \frac{3}{4}H = 0.75H$ - когато сградите са с височина над 27 м.

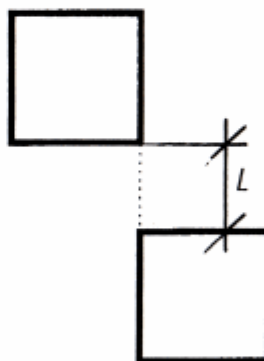
Положение 9



$L = \frac{4}{5}H = 0.8H$ - когато сградите са с височина до 27 м включително.

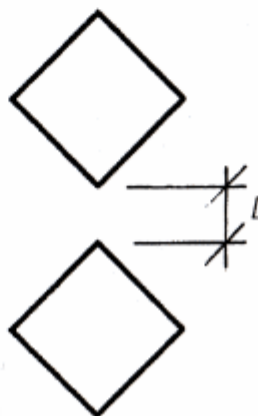
$L = \frac{3}{5}H = 0.6H$ - когато сградите са с височина над 27 м.

Положение 10



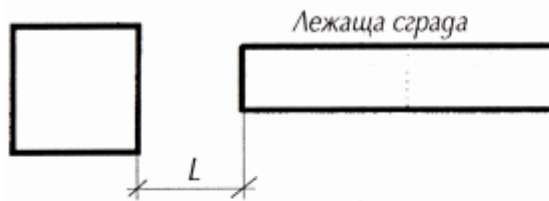
$L = \frac{1}{2}H = 0.5H$

Положение 11



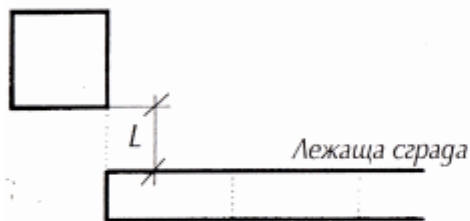
$L = \frac{1}{2}H = 0.5H$

Положение 12



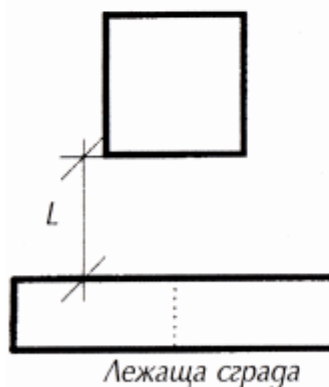
$L = H$ на лежащата сграда

Положение 13



$L = H$ на лежащата сграда

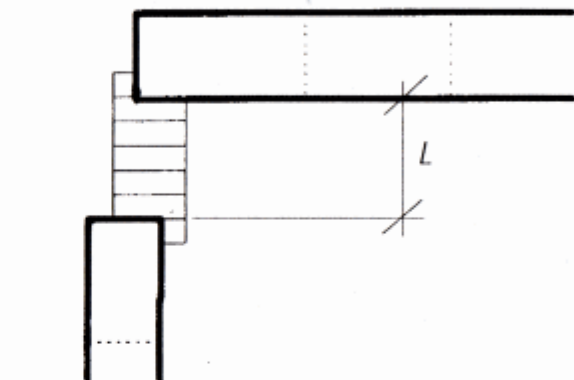
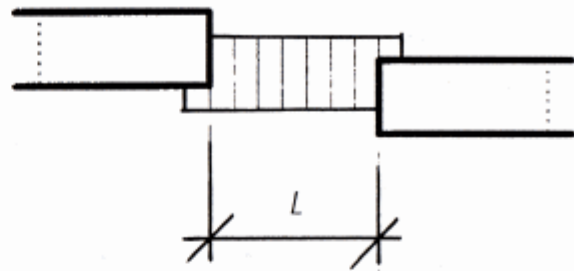
Положение 14



$L = 1\frac{1}{2} H = 1.5H$ на лежащата сграда, когато тя е откъм по-благоприятната за ослънчаване посока.

$L = 1\frac{2}{5} H = 1.4H$ на пунктовата сграда, когато тя е откъм по-благоприятната за ослънчаване посока.

Положение 15



$L =$ на разстоянието, измерено от одобреня застроителен план или котирано в кварталнозастроителния и силуетен план, когато височината на междинната връзка е с височината на по-ниската сграда.

$L =$ на разстоянието по схематични положения №2 или №3, като междинната връзка е с височина до 9 м

Забележка:

1. При схематични положения от №1 до №11 включително L се определя въз основа на височината на сградата, разположена откъм установената по чл. 60 по-благоприятна за ослънчаване посока.