

НАРЕДБА № 5 ЗА ПРАВИЛА И НОРМИ ПО ТЕРИТОРИАЛНО И СЕЛИЩНО УСТРОЙСТВО ОТ 1977 Г.

Издадена от Министерството на строежите и архитектурата

*Обн. ДВ. бр.69 от 2 Септември 1977г., обн. ДВ. бр.70 от 6 Септември 1977г., изм. ДВ. бр.99 от 24 Декември 1985г., изм. ДВ. бр.52 от 4 Юли 1986г., изм. ДВ. бр.64 от 15 Август 1986г., изм. и доп. ДВ. бр.89 от 17 Ноември 1989г., изм. и доп. ДВ. бр.91 от 13 Ноември 1990г., **отм. ДВ. бр.48 от 26 Май 1995г.***

Отменена с **§ 5** от преходните и заключителните разпоредби на Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство - ДВ, бр. 48 от 26 май 1995 г.

Глава първа. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Тази наредба определя изискванията за изграждането и устройството на селищата и извънселищните територии.

Чл. 2. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Застрояването на селищата и извънселищните територии се осъществява съобразно териториалноустройствените и общите и подробните градоустройствени планове.

Глава втора. ИЗГРАЖДАНЕ И УСТРОЙСТВО НА СЕЛИЩАТА

Раздел I. Жилищна зона

Чл. 3. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Застрояването на жилищната зона се извършва във:

1. дворищнорегулационни парцели за жилищно строителство и за сгради и помещения в жилищните сгради за осъществяване на стопанската дейност-обслужваща или производствена;
2. парцели или в терени за комплексно строителство - без дворищнорегулационни парцели за отделните жилищни сгради;
3. парцели за строителство на сгради за обществено обслужване;
4. други обществени терени.

Чл. 4. (1) Границите на парцелите се очертават с регулационни линии.

(2) Лицето на парцела към улицата се очертава с уличнорегулационната линия;

(3) Другите граници на парцела се очертават с регулационни линии, които са:

1. странични - регулационните линии между съседни, странично разположени един на друг парцели;
2. към дъното на парцела - срещуположно стояща на лицето на парцела и заключена между неговите странични регулационни линии.

Чл. 5. (1) Строителната линия, която е към улицата, е външна строителна линия.

(2) Строителните линии, които са към съседни парцели, съответно към съседни строежи, са вътрешни строителни линии.

(3) Външните и вътрешните строителни линии се определят със съответните подробни градоустройствени планове, а в съгласие с тях - и с одобряването на проектите за строителството.

Чл. 6. (1) Външната строителна линия може да съвпада с уличнорегулационната линия или се намира на определено разстояние от нея навътре в парцела (комплекса).

(2) В зависимост от височината на сградите и ориентирането им спрямо географските посоки външната строителна линия може да не бъде за всички парцели на едно и също разстояние от уличнорегулационната линия.

Чл. 7. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) В градовете външната строителна линия е на разстояние от уличнорегулационната 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 10 м;
3. по улици от III клас (районни артерии) - най-малко на 5 м.

Чл. 8. (1) Застрояването в парцелите и комплексите е свободно или свързано.

(2) Свободно е застрояването, при което сградите в парцелите се разполагат на определено разстояние от регулационните линии към съседните парцели, както и на северни регулационни линии при тесни парцели по улици с посока север - юг и полупосоците до 45° (**чл. 11**), а в комплексите - на определено разстояние една от друга.

(3) Свързано (склучено, групово) е застрояването, при което сградите в два (групово) или в повече парцели или в комплексите (склучено) се разполагат долепени една до друга.

(4) В кварталите със склучено застрояване по цялото лице на квартала се оставят проходите за достъп до вътрешното квартално пространство и за проветряване с най-малка светла височина 3,20 м и най-малка светла ширина 3,20 м.

(5) Дълбочина на застрояването е разстоянието от външната строителна линия до вътрешната строителна линия към дъното на парцела, а при ъгловите парцели - от външните строителни линии до срещуположните им строителни линии към съседите.

Чл. 9. (1) Застрояването по отношение огряването от слънцето на сградите се съобразява с географските посоки, степенувани в следната последователност:

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

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

близко до съответната географска посока.

Чл. 10. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) (1) При свободно застрояване сградата трябва да бъде на разстояние от страничните регулационни линии, както следва:

1. при височина на сградата до 8,5 м (до 2 етажа) - най-малко 3 м;
2. при допустима височина на сградата 11,5 м (3 етажа) - най-малко 4 м;
3. при допустима височина на сградата 14,5 м (4 етажа) - най-малко 5 м;
4. при допустима височина на сградата 17,5 м (5 етажа) - най-малко 6 м;
5. при по-голяма височина на сградата - най-малко 7 м.

(2) Нормите по предходната алинея се прилагат, когато сградата се застроява с дълбочина до 14 м. При по-голяма дълбочина на застрояването разстоянията от страничните регулационни линии се увеличават с 30% от увеличената дълбочина на застрояването в повече от 14 м.

(3) Когато сградите в съседните парцели са с различни височини и сградата с по-малка височина е откъм по-благоприятната за огряване от слънцето страна, най-малкото разстояние, изисквано за нея, се прилага и по отношение на сградата в съседния парцел въпреки по-голямата ѝ височина.

(4) Когато сградите в съседните парцели са с различни височини и сградата с по-голяма височина е откъм по-благоприятната за огряване от слънцето страна, прилагат се разстояния съобразно височините на сградите по нормите в точки 1 до 5 включително на ал. 1 и 2, изречение първо.

(5) С оглед на размерите (лице и повърхност) и изложението на парцелите и възможностите за застрояването им по изключение се допуска със застроителен план разстоянието до страничните регулационни линии по точки 1 до 5 вкл. на ал. 1, съобразно ал. 2, изречение първо, да се намалява с по 1 м при условие, че между самите сгради в съседните парцели се спазват изискуемите пълни разстояния съгласно точки 1 до 5 вкл. на ал. 1.

(6) При групово застрояване сградата, която е в края на групата, трябва да е на разстояние от страничната регулационна линия съгласно ал. 1 до 5 вкл.

(7) Височината на сградите се определя съгласно **чл. 22, ал. 2**.

Чл. 11. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) (1) При свободно застрояване на сгради с височина до 8,5 м в тесни парцели по улици с посока север-юг и полупосоците до 45° въз основа на застроителен план се допуска сградата да се разположи на самата северна граница на парцела с покрив, обърнат към съседния парцел, и със стена, оформена като фасада. Прозорци на фасадата се допускат, доколкото са необходими за правилното ѝ архитектурно оформяване и за проветряване на помещенията. Те трябва да бъдат най-малко на 1,60 м от нивото на пода до долната част на рамката.

(2) Водите от покрива на сградата трябва да бъдат отведени в парцела, в който се изгражда сградата.

(3) В случая 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 със застроителен

план. Ако то не може да се спази, застрояването се извършва съобразно общите правила по чл. 10.

Чл. 12. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Когато в сградите се предвиждат гаражи, работилници, ателиета, магазини, инсталационни помещения и др., заемащи етажи или части от тях, техните височини се включват в тези, определени по **чл. 10, ал. 1 и чл. 17**.

Чл. 13. (1) Дълбочината на застрояването в неъгловите парцели е най-много 16 м, като се държи сметка за: вида, височината и застроената площ на заварените съседни сгради; дълбочината на парцелите; процента на осъществяването на застрояване и гъстотата на обитателите в района и квартала; височината на сградата, която ще се застрои; конфигурацията на терена; съществуващите ценни насаждения и другите архитектурно-градоустройствени, строително-художествени и санитарно-хигиенни изисквания.

(2) Дълбочината на застрояването в неъгловите парцели се определя и с оглед сградата да е на разстояние от регулационната линия в дъното на парцела най-малко 8 м, а ако разстоянието между външната строителна линия и регулационната линия в дъното на парцела е 15 и по-малко метра - най-малко на 5 м, като се съблюдава разстоянието между съседните сгради откъм дъното на парцелите да не бъде по-малко от удвоената височина на сградата откъм благоприятната за огряването от слънцето страна, минус 5 м.

(3) Ъгловите парцели имат две дълбочини на застрояването. Едната от тях е най-много 16 м, а другата може да бъде и повече - съобразно размера на по-дългата страна на парцела при спазване изискванията на **чл. 10, 11 и 12**.

Чл. 14. Отклонения от нормите по **чл. 10, 12 и 13** могат да се допускат само при условията и в рамките, посочени в **чл. 99 и 100** от Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство (ДВ, бр. 62 от 1973 г.), а при узаконяване на незаконно направени строежи - в **чл. 102** от същия правилник.

Чл. 15. (1) При сключено и групово застрояване се допуска на непокрытите още части от калканните стени да се откриват временно отваряеми прозорци, когато това се налага за подобряване на санитарно-хигиенните условия на жилищни помещения, в зависимост от вътрешното разпределение на сградата при условие, че между сградата с калканната стена и заварената сграда в съседния парцел има изискуемите разстояния съгласно **чл. 10**.

(2) Временно отваряемите прозорци в първия етаж трябва да са на височина най-малко 1,60 м от нивото на пода до долната част на рамката.

(3) Неотваряеми прозорци на калканни стени при височина на долната част на рамката най-малко 1,60 м от нивото на пода се допускат при същите условия, но без оглед на разстоянието между сградите.

(4) При застрояване в съседен парцел и при изграждане на втората половина от сграда "близнак" в собствен парцел, когато се покрива съществуваща калканна стена, не се дължи обезщетение за закриване на прозорците.

(5) Заварени калканни стени могат да се преустройват като фасади с постоянни нормални отваряеми прозорци към парцели със свободно застрояване при условията, посочени в ал. 1 на предходния член. Водите от покрива трябва да бъдат отведени в самия парцел.

Чл. 16. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) (1) За разстоянието между сградите от двете страни на улицата с незастроени или застроени с непригодни за ползуване сгради парцели и имоти се прилага

чл. 13, ал. 2.

(2) При застроени парцели разстоянието между сградите от двете страни на улицата се определя със застроителен и регулационен план съобразно установените строителни линии.

(3) За задънени улици по **чл. 55 ППЗТСУ** се прилага **чл. 10**.

Чл. 17. При комплексно застрояване разстоянията между сградите се определят съобразно схематични **положения № 1 до 15** включително и формулите и забележките към тях (**приложение № 1**).

Чл. 18. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) (1) При свързано (склучено, групово) застрояване сградите се опират една до друга с калканна стена, която представлява външна стена без стряха, разположена на регулационната линия със съседния парцел или в самия парцел - когато той е съсобствен. Калканната стена завършва с противопожарен надзид.

(2) Дължината на калканната стена се определя от дълбочината на застрояването, но не може да надминава 16 м. Калканната стена на заварена сграда, която се включва в системата на застрояване, се покрива задължително с новата сграда. След прекъсване на калканната стена се прави отстъп от страничната регулационна линия при спазване на отстоянието до регулационната линия и до съседната сграда, каквито се изискват при свободно застрояване.

(3) До калканната стена на жилищна сграда не могат да се разполагат производствени и хладилни помещения, трафопостове и други шумопроизвеждащи обекти, както и обществени клозети и други обществени санитарни съоръжения.

Чл. 19. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) При застрояване на парцелите и кварталите в населените места се оставя незастроена част в съответствие с правилата и нормативите за планиране на населените места с оглед да се създават обилно огрявани от слънцето вътрешни пространства, както и за запазване на установения характер на застрояването.

Чл. 20. (1) За застроена част се смята застроената площ на сградата, измерена по външните конструктивни очертания на ограждащите стени на първия надземен етаж, включително проветрителните шахти и проходите.

(2) В застроителната площ не се включват тераси, външни стълбища и стълбищни площадки, рампи и други елементи с височина до 1,20 м от средното ниво на прилежащия терен на тези елементи.

Чл. 21. (1) (Изм. - ДВ, бр. 64 от 1985 г.) В един парцел могат да се застроят две или повече сгради при спазване на разстояния между тях, каквито се изискват при свободно застрояване.

(2) (Отм., предишна ал. 3 - ДВ, бр. 64 от 1985 г.) В парцели с лице на две улици могат да се застрояват сгради по правилата за всяка една от улиците.

Чл. 22. (1) Сградите се разпределят по етажи, които се броят отдолу нагоре за надземната част от сградата и отгоре надолу - за подземната.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Височината на сградите се определя със силуетния план в абсолютни мерки от котата на средното ниво на прилежащия терен на ограждащите стени до: пресечената линия с покривната плоскост - при сгради със стрехи; до горната повърхност на корнизата - при сгради без стрехи; до най-високата точка на ограждащите стени - при сгради без корниз и без

стрехи.

(3) В селища без кварталнозастроителни и силуетни планове височината на сградите се определя по предходната алинея с частични силуетни разработки.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Отклонения от височините на сградите по **чл. 10, ал. 1** се допускат само за подравняване на главния корниз с този на заварени съседни сгради при свързано застрояване, като може да има и надзид.

Чл. 23. (1) Терасовиден етаж върху таванската плоча на последния редовен етаж се допуска при условие, че той е вместен зад плоскостта под наклон към хоризонта от 45°, която изхожда от линията на пресичането на фасадната плоскост с горната плоскост на главния корниз, а когато сградата няма корниз - от пресичането с външната плоскост на покрива. При сгради с плоски покриви терасовиден етаж върху таванската плоча се допуска зад плоскостта под наклон към хоризонта от 45°, тангираща до най-високата плътна част на фасадата.

(2) Извън плоскостта под наклон към хоризонта от 45° на терасовидния етаж се допускат издатини като: корнизи, стрехи, перголи и др. - най-много до 0,50 м.

(3) Височината на терасовидния етаж по смисъла на предходната алинея не се включва в общата височина и етажността на сградата при определяне разстоянията от регулационните линии и разстоянията между сградите.

Чл. 24. (1) Издатини са елементите от фасадата на сградите, които се издават пред строителните линии.

(2) Пред външната строителна линия, когато тя съвпада с уличнорегулационната линия, се допускат издатини, както следва:

1. входни стъпала, пиластри, рамки и други архитектурни елементи при отворите до 0,15 м;
2. цокли до 0,05 м;
3. балкони: до 0,60 м при улици с ширина до 12 м; до 0,90 м при улици с ширина над 12 м; до 1,20 м при улици с ширина над 18 м;
4. издавания (надвесвания) на втория и следващите етажи до 0,20 м при улици с ширина от 12 до 18 м и до 0,40 м - при улици по-широки от 18 м;
5. еркери: до 0,60 м при улици с ширина от 12 до 15 м; до 0,80 м при улици над 15 м.

(3) Издатините по т. 3, 4 и 5 трябва да бъдат на височина най-малко 2,30 м над нивото на тротоара.

(4) Допуска се балкон и еркер да се долепват един до друг.

Чл. 25. Когато външната строителна линия е на 3 и повече метри от уличнорегулационната линия, допуска се издатините по т. 3, 4 и 5, ал. 1 на предходния член да достигнат до 1,50 м.

Чл. 26. (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Пред вътрешните строителни линии - към страничните регулационни линии и тези към дъното на парцелите, се допускат издатини, ако са осигурени изискуемите по **чл. 10, 11, 13 и 14** разстояния между сградите и до регулационните линии в съседните парцели. Тези размери са както следва:

1. стъпала със съответната площадка на височина до 1,20 м от средното ниво на прилежащия терен;
2. пиластри, рамки и други архитектурни елементи при отворите до 0,15 м;
3. цокли до 0,05 м;
4. балкони и козирки над входове до 1,20 м;

5. еркери до 0,30 м.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) При по-големи от изискуемите разстояния между сградите в съседни парцели и до регулационните линии размерите на издатините по ал. 1 могат да се увеличават съответно, но не повече от 1,50 м за балкони, козирки и еркери.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Стъпала и площадки на височина до 0,50 м могат да бъдат до самата странична регулационна линия, като се допуска използване на пространството под тях.

(4) При групово и сключено застрояване се допуска площадките, терасите, балконите и еркерите да достигат до страничната регулационна линия при подходящо архитектурно оформление.

Чл. 27. (1) Балконите, лоджиите, терасите и външните стълби трябва да имат парапети съгласно архитектурния проект, изпълнени от стоманобетон, желязо, дърво или друг подходящ по здравина материал, и с височина, не по-малка от 1,05 м, от вътрешната страна.

(2) Парапетите на балконите и лоджиите на сгради с височина над 8 етажа трябва да имат височина 1,20.

(3) При прилагане на ажурни парапети не се допуска водоравно поставяне на ограждащите елементи.

Чл. 28. Над входовете на жилищните сгради или пред отделни части от фасадата над магазини и други нежилищни помещения се допуска да се правят конзолни козирки на височина най-малко 3 м спрямо най-високото прилежащо ниво на терена и на разстояние най-малко 0,75 м от тротоарната линия, които не трябва да се ползват като балкони или тераси.

Чл. 29. (1) Стъпките на основни зидове и колони в частта им на дълбочина повече от 2 м спрямо средното прилежащо тротоарно ниво могат да излизат пред уличнорегулационната линия с 0,20 м.

(2) Пред уличнорегулационната линия не могат да се правят шахти.

Раздел II.

Общи изисквания за оформяване на строежите

Чл. 30. Външното и вътрешното оформяване на сградите се определя с архитектурните проекти.

Чл. 31. (1) Фасадите на сградите обхващат:

1. отвори - прозорци, балконски врати, врати към лоджии, врати към гаражи и др.;
2. издатини - парапети, корнизи, външни защитни съоръжения на балкони и лоджии, ниши за архитектурно-художествени елементи и др.;
3. покривни плоскости, капандури, табакери, комини и др.;
4. външна мазилка (облицовка), оцветяване на фасадите по определен начин със съответни цветове;
5. улуци и водосточни тръби;
6. рекламни надписи, табла и технически съоръжения и др.

(2) Покривите на сградите могат да бъдат плоски или скатни.

(3) Капандури на покривите се допускат въз основа на одобрен архитектурен проект за осветяване на жилищни помещения, ателиета, стълбища, сушилни и перални. Те трябва да бъдат вместени зад наклонената плоскост, която изхожда от линията на пресичането на фасадната плоскост

с горната плоскост на главния корниз под наклон височина към широчина 2:1. Фасадната плоскост на капандурата може да бъде продължение на фасадната плоскост на сградата, ако е налице изискуемото по **чл. 10** най-малко разстояние плюс 1,00 м.

(4) По фасадите на сградите и в близост до тях могат да се поставят допълнителни елементи, съоръжения, инсталации, надписи, реклами и др. само въз основа на одобрен проект.

(5) Допуска се поставянето на леки слънчезащитни средства на прозорците, балконите, лоджиите и терасите, без да се иска разрешение.

(6) При групово и сключено застрояване комините на калканната стена на по-ниската сграда трябва да излизат на подходяща височина над покрива на по-високата сграда със съответната конструкция. Комините на заварени сгради се изграждат и преустройват от и за сметка на строителя на по-високата сграда.

Раздел III. Огради

Чл. 32. (1) Парцелите могат да се оградят по регулационните линии към съседите с подходяща ограда, ако няма други изисквания за оформяване на вътрешнокварталните пространства.

(2) По уличнорегулационната линия парцелите се оградят, ако няма други изисквания за оформяване на улицата.

(3) Видът, формата и височината на оградите се определят от техническите служби при народните съвети при издаване на разрешението за строеж съобразно характера на населеното място, зоната, теренните условия и архитектурно-художествените изисквания. Плътната част на оградите е с височина до 0,60 м. Изключения могат да се допускат въз основа на одобрен архитектурен проект.

Чл. 33. (1) Оградите се разполагат с равни части в двата съседни парцела. Оградата към улицата се разполага с външната си част на уличнорегулационната линия.

(2) Съобразно местните условия за обособяване на стопанска част на двора могат да се правят леки прогледни огради в самите парцели с височина до 1,20 м. Такива огради могат да се правят и за разграничаване на реално ползувани части в съсобствени парцели, без да е необходимо разрешение за строеж.

Чл. 34. (1) Обществени сгради се оградят само по изключение с разрешение от органите на народните съвети при доказана нужда и въз основа на архитектурен проект.

(2) Оградите се поставят на строителна, линия, определена от органите на народните съвети. Оградата може да бъде и навътре от уличнорегулационната линия съобразно архитектурно-градоустройствените, комуникационно-транспортните, благоустройствените и други изисквания.

(3) Оградите между обществени обекти се поставят по границите на ползуване на терените.

Глава трета. ЖИЛИЩА И ЖИЛИЩНИ СГРАДИ

Раздел I. Жилища

Чл. 35. Жилището се състои от помещения, които териториално и функционално са обединени в самостоятелен обект, предназначен за задоволяване жилищните нужди на гражданите. То може да се устрои в един или два етажа, свързани с вътрешна стълба (мезонетен тип).

Чл. 36. (1) Помещенията в жилището са жилищни и обслужващи.

(2) Към жилището има и складови помещения.

Чл. 37. Жилищни помещения са: дневните, спалните, нишите за спане, кабинетите, непряко осветените вестибюли и трапезариите (когато има кухня с място за хранене).

Чл. 38. (1) Обслужващи помещения са: кухните, трапезариите (когато няма кухня с място за хранене), входните и изолационните преддверия, вестибюлите - които служат за преддверия, баните, килерите, клозетите, домакинските помещения за пране, сушене, гладене и др.

(2) При определяне на жилищата като едностайни, двустайни, тристайни и пр., за стаи се считат помещенията с пряко осветление, предназначени за: спане (спални), дневно пребиваване (дневни - преходни и непреходни) и за работа (кабинети). Не се считат за стаи: кухни, кухненски боксове, трапезарии (при условие, че няма кухня с място за хранене), вестибюли, ниши за спане, както и обслужващи помещения - бани, клозети, преддверия, килери, складове и други помещения.

Чл. 39. Складови помещения са: помещенията за зимнина, за отоплителни материали и др. Те се разполагат извън очертанията на самото жилище - в избата, в тавана или на самия етаж, в близост до комуникационния възел.

Чл. 40. Всяко жилище има:

1. жилищна площ;
2. полезна площ;
3. обслужваща площ;
4. стопанска (складова) площ;

5. застроена площ.

Чл. 41. (1) Жилищна площ е сборът от площите на жилищните помещения в жилището, посочени в **чл. 37**.

(2) Отделно се посочват площите на кухните над 5 м².

(3) Площите на отделните помещения се измерват по вътрешните конструктивни очертания на стените, като се приспадат площите на издатините от колони и комини и без да се прибавя площта на радиаторните ниши. Площта на вградените шкафове и гардероби в помещенията по ал. 1 се включва в жилищната площ на жилището.

Чл. 42. (1) Полезна площ на жилището е сборът от площите на всички помещения в жилището, измерени по вътрешните конструктивни очертания на ограждащите и разпределителните стени, плюс 40% от площта на отворените лоджии и балконите.

(2) В полезната площ не се включва площта на издатините от комини и колони и не се прибавя площта на радиаторните ниши.

(3) Площта на затворените лоджии и веранди се взема 100%.

(4) Площите на лоджиите, балконите и верандите по предходните алинеи се измерват по

вътрешните им конструктивни очертания.

Чл. 43. (1) Обслужваща площ на жилището е сборът от площите на обслужващите помещения (**чл. 38**), измерени по вътрешните конструктивни очертания на стените.

(2) Към обслужващата площ се отнася и 40% от площта на отворените лоджии и балконите, както и цялата площ на затворените лоджии и веранди, измерени по вътрешните им конструктивни очертания.

Чл. 44. Стопанска площ на жилището е сборът от площите на складовите помещения (**чл. 39**).

Чл. 45. (1) Застроена площ на жилището е площта, ограничена от външните конструктивни очертания на външните ограждащи стени на жилището и осовите линии на разделителните стени към съседните жилища или към общите помещения на сградата. Към застроената площ на жилището се прибавя и 40% от площта на отворените лоджии и балкони и цялата площ на затворените лоджии и веранди, измерени по външните им конструктивни очертания.

(2) Застроена площ на двуетажно едносемейно жилище или на жилище от мезонетен тип е сборът от застроените площи на отделните етажи на жилището, включително площта на стълбищата в тях.

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

Чл. 46. (Отм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)

Чл. 47. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) (1) Най-малките допустими светли площи в жилищата са:

1. дневна - 15 м²;
2. спалня за 1 обитател - 7,5 м²;
3. спалня за 2 обитатели - 12,5 м²;
4. кухня-бокс - 4,5 м²;
5. кухня със зона за хранене - 7,0 м².

(2) В случаите, когато отделни жилища са предвидени със свободна планировка, необходимите най-малки площи се доказват с проект за разположение на неподвижни и подвижни мебели.

Чл. 48. В кухните (от всички разновидности) дължината на работния фронт за мивка, работната маса и печката трябва да бъде най-малко 2,40 м. Килерът за продукти може да бъде заменен с шкаф с вентилация.

Чл. 49. (1) (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Светлата височина на новопроектирани жилища е най-малко 2,50 м.

(2) Обслужващите и складовите помещения могат да имат и по-малка светла височина, като при частите им за преминаване тя трябва да бъде най-малко 1,90 м.

Чл. 50. Жилищните помещения, ателиетата, стаите за творческа работа и др. в подпокривното пространство, изграждани съгласно **чл. 63**, трябва да имат светла височина за 50% от площта им най-малко 2,30 м, а в най-ниската им част- най-малко 1,50 м.

Чл. 51. (1) Жилището трябва да бъде изложено към благоприятна географска посока според степенуването по **чл. 9** и съобразено с местните природо-географски и климатични условия.

(2) Стаите трябва да имат пряко странично осветление.

(3) Площта на отворите за осветление трябва да съставлява най-малко 1/6 от площта на дневните, най-малко 1/7 от площта на спалните, кабинетите, кухните и най-малко 1/10 от площта на стълбищата.

(4) Допуска се кухненски бокс с непряко осветление при задължителна принудителна вентилация посредством вертикален канал, а при преустройства - във връзка с подялба на съществуващи жилища - и посредством водоравен канал.

(5) Не се допуска жилището да бъде изложено изцяло на североизток, северозапад или север. Най-малко една от стаите за живеене трябва да бъде изложена към югоизток, юг, изток, югозапад или запад.

(6) При разделяне на заварени жилища на повече жилища се допуска по изключение най-малко една от стаите в новообразуваните жилища да има изложение на североизток или северозапад с отклонение до 45° от изток, съответно от запад.

Чл. 52. (1) Лоджии и балкони към жилищата се предвиждат съобразно местните природо-географски и климатични условия.

(2) Заварени лоджии и балкони могат да бъдат ограждани със стъклени стени само въз основа на архитектурен проект за цялостно оформяване на фасадата на сградата.

Чл. 53. Всички жилища имат входни преддверия с минимална широчина 1,30 м. Изолационните преддверия имат минимална широчина 0,90 м.

Чл. 54. (1) Жилището трябва да има помещения за клозет, за баня, за пране и сушене на прането и др., които се обзавеждат съгласно действащите изисквания за тях.

(2) При жилища за един и двама обитатели клозетът може да бъде в едно помещение с банята.

(3) В жилища за 5 и повече обитатели се предвижда втори клозет.

Чл. 55. (1) Влизането в клозета трябва да бъде откъм преддверие. То не може да бъде откъм жилищно помещение или откъм кухня.

(2) Влизането в баня със или без клозет може да бъде непосредствено откъм спалня при положение, че обслужва само нея и че има вентилация.

Чл. 56. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) При разделяне на заварени жилища на повече жилища главният архитект на общинския народен съвет, при който има съвет за архитектура и благоустройство, може да разрешава по изключение новообразуваните жилища да нямат дрешник, допълнителни помещения за пране, гладене и др., както и баня или банята да не отговаря на действащите норми.

Чл. 57. (1) Санитарните помещения трябва да имат съответна вентилация, устроена съгласно действащите норми и правила.

(2) Подът на санитарните помещения трябва да бъде водонепропускаем.

(3) Баните се облицоват от вътрешната страна с водоустойчиви плочки или се боядисват с водоустойчиви бои и др. на височина най-малко 1,80 м.

Чл. 58. (1) Клозети и бани не могат да се разполагат над стаи за живеене или над кухни и килери за хранителни продукти. Това правило не се прилага за еднофамилни сгради. Те не могат да се изграждат в балкони, еркери и лоджии.

(2) Не се допуска клозет и баня да се разполагат до жилищни помещения на съседни жилища освен в случаите, когато е предвидена двойна стена с въздушен слой помежду или дилатационна фуга.

Чл. 59. Санитарните помещения трябва да бъдат устроени и обзаведени съгласно нормите и правилата за проектиране на санитарните помещения в жилищните и обществените сгради.

Раздел II. Жилищни сгради

Чл. 60. (1) Жилищните сгради се разделят хоризонтално на етажи, които биват надземни, полуподземни и подземни. Височината на етажите се определя в зависимост от предназначението им.

(2) Надземни са етажите, подът на които се намира изцяло над нивото на прилежащия естествен или изкуствено създаден терен.

(3) Полуподземни етажи са тези, част от които се намират под нивото на прилежащия терен.

(4) Подземни са етажите, които изцяло се намират под нивото на прилежащия терен.

Чл. 61. (1) Подът на първия надземен жилищен етаж трябва да бъде най-малко на 0,30 м над нивото на прилежащия терен, а когато външна строителна линия е уличнорегулационната линия най-малко на 1,00 м над нивото на тротоара.

(2) По изключение подът на първия жилищен етаж може да бъде на по-малка височина в следните случаи:

1. при пристрояване или изграждане на жилищни сгради, ограничени от калканни стени за евентуално подравняване на корнизите на заварени масивни сгради;

2. при специфични архитектурни и конструктивни изисквания - и в двата случая съгласно кварталнозастроителния и силуетния план;

3. при преустройство или разделяне на заварени жилища и сгради.

(3) Изключенията по предходната алинея се допускат по преценка на органа, който одобрява архитектурния проект.

(4) При застрояване в стръмен терен части от надземни етажи могат да бъдат под нивото на прилежащия терен. Тази част се използва за складови помещения, гаражи или други нежилищни помещения.

Чл. 62. (1) В жилищните сгради се изграждат жилища, помещения, свързани с нуждите на жилищното обитаване, ателиета, помещения за комплексно обслужване (заведения на търговската

мрежа и за комунални и битови услуги, помещения за културни нужди, занимални за деца, помещения за нуждите на гражданската отбрана и др.), помещения за обществени мероприятия, паркинги и гаражи и др. при условие, че производствените процеси в съответните помещения не са свързани с отделяне на вредни или замърсяващи вещества и отпадъци, не влошават санитарно-хигиенната обстановка и не увреждат спокойствието на гражданите.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)

Чл. 63. (1) В обема на подпокривното пространство на сгради със скатен покрив, въз основа на одобрен архитектурен проект, могат да се изграждат жилища, стаи за творческа или научна дейност - за ползуване от обитателите в по-долните етажи, ателиета за художествена, научна и друга творческа дейност, сушилни и тавански складови помещения.

(2) Към ателието освен при малкоетажно застрояване трябва да има самостоятелен санитарен възел (клозет, мивка).

(3) Към стаите за творческа или научна дейност в таванските етажи се изисква санитарен възел.

(4) За жилищата, ателиетата и таванските стаи за творческа и научна дейност в подпокривното пространство трябва да се спазват разпоредбите за топло и звукоизолации, противопожарна защита, санитарно-хигиенните и други изисквания.

(5) Не се допуска да се изграждат тавански стаи, предназначени за живеене, освен в малкоетажни сгради.

(6) В обема на подпокривното пространство на сгради със скатен покрив, въз основа на одобрен архитектурен проект, могат да се изграждат жилищни и други помещения като част от жилища от мезонетен тип в последния етаж на сградата.

Чл. 64. (1) В първия надземен етаж на жилищните сгради на нивото на терена се изграждат помещения за сметосъбиране и за битови отпадъци и вторични суровини, за детски колички и велосипеди, допустимите помещения за обществено обслужване, паркинг-гаражи и гаражи за леки моторни превозни средства.

(2) Паркинг-гаражи и гаражи за леки моторни превозни средства могат да се изграждат и в полуподземни и подземни етажи.

(3) В подземните етажи се изграждат складови помещения. По изключение складови помещения могат да се разполагат и в първия надземен етаж, ако теренните и геоложките особености не дават възможност за изграждане на подземен етаж.

(4) Допуска се жилищни сгради да се изграждат и без складови помещения в подземни етажи при условие, че всяко жилище има достатъчна складова площ в надземните части на сградата.

Чл. 65. (1) (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) В многоетажни жилищни сгради могат да се изграждат инсталационни етажи с площ и височина съобразно особените архитектурни и технически изисквания. За тези етажи се правят необходимите звукоизолационни работи.

(2) В сгради с повече от 8 жилища трябва да има помещение с мивка и клозет за съхраняване на пособия за почистване и поддържане на сградата.

Чл. 66. Жилищните сгради имат:

1. жилищна площ;
2. полезна площ;
3. стопанска (складова) площ;
4. застроена площ;
5. разгъната застроена площ.

Чл. 67. Жилищна площ на сградата е сборът от жилищните площи на всички жилища в нея.

Чл. 68. (1) Полезна площ на сградата е сборът от полезната площ на всички жилища в сградата плюс площта на:

1. общите елементи на вертикалната и хоризонталната комуникация (стълбища, стълбищни площадки, асансьорни шахти, сметопроводи), помещения за смет, за вторични суровини и др.;
2. 40% от площта на отворените лоджии и на балконите и цялата площ на затворените лоджии и верандите, предназначени за общо ползуване и достъпни от комуникационни и други помещения за общо ползуване;
3. общите обслужващи помещения (помещения за колички и велосипеди, за абонаментно снабдяване и др.);
4. ателиетата и стаите за творческа работа в подпокривното пространство;
5. помещенията за обществено обслужване (магазини и складове за продукция и стоки към тях, клубове, детски заведения, ателиета, гаражи и др.).

(2) Площите на елементите по предходните алинеи се измерват по вътрешните конструктивни очертания на стените.

(3) В полезната площ на жилищната сграда не се включва площта на ограждащите и разпределителните стени на сградата и стопанската площ на сградата.

Чл. 69. Стопанска площ на сградата е сборът от площта на складовите помещения за лично ползуване (за зимнина, за отоплителни материали и др.) към всички жилища, магазините и други обекти в сградата заедно с прилежащите коридори, стълбища, асансьори и др. към тях, както и площта на стопанските помещения за общо ползуване (котелни помещения, абонатни станции, перални, сушилни и др.).

Чл. 70. (1) Застроената площ на сградата се определя по външните конструктивни очертания на ограждащите стени на първия надземен етаж.

(2) Застроена площ на отделните етажи е площта, ограничена от външните конструктивни очертания на външните им ограждащи стени. Към тази площ се прибавя и 40% от площта на отворените балкони и цялата площ на затворените лоджии и веранди.

(3) В застроената площ на сградата не се включват тераси, външни стълбища и стълбищни площадки, рампи и други елементи до 1,20 м височина от средното ниво на прилежащия терен на тези елементи.

Чл. 71. Разгъната застроена площ на сградата е сборът от застроените площи на всички етажи без стопанската площ, посочена в **чл. 69**.

Раздел III.

Предверия, стълбища, асансьори, проходи, сметопроводи и други в жилищните сгради

Чл. 72. (1) Преддверието на жилищната сграда е част от стълбището или самостоятелно обособено помещение, свързано с него. То трябва да има връзка с помещенията за детски колички, за абонаментно снабдяване и други помещения за общо ползуване. В преддверието или в непосредствена връзка с него се предвиждат подходящи места за електроизмерителните уреди, съоръженията и уредите за телефонизация и радиофикация, пощенски кутии и др.

(2) Главните входни врати към преддверието или стълбището трябва да имат светла ширина най-малко 1,00 м.

Чл. 73. (1) Стълбищата в жилищните сгради са еднораменни, двураменни и трираменни, вити, кръгли и др.

(2) Широчината на крилата на стълбите и на междуетажните площадки, измерена между конструктивните плоскости на стените и вътрешната страна на парапета, трябва да бъде най-малко:

1. при жилищни сгради над 2 етажа - 1,20 м;
2. при едносемейни двуетажни сгради и при жилища мезонетен тип - 0,90 м;
3. при двусемейни двуетажни сгради - 1,00 м;
4. за зимници в сградите - 1,00 м.

(3) Широчината на стълбищната площадка не може да бъде по-малка от широчината на крилото на стълбищата. При сгради без товарен асансьор широчината на стълбищната площадка е най-малко 1,40 м.

Чл. 74. (1) Наклонът на стълбата се определя по следните правила: широчината на стъпалото без профила, събрана с двойната му височина, трябва да бъде от 0,62 до 0,64 м при най-голяма височина на стъпалото 22 см (за тавански и зимнични стълби и в едносемейни жилища). Стъпалото на стълби, които водят до жилища, не може да бъде по-високо от 17,5 см.

(2) Криви стълби в жилищни сгради на три и повече етажи се допускат само когато продължават в непрекъсната верига до етажните площадки. Наклонът им се определя съгласно предходната алинея и се изчислява по ходова линия, която се намира от парапета на разстояние 0,60 м. Право рамо може да завършва с клинообразни стъпала само при стълби за тавански и избени помещения.

Чл. 75. (1) Стълбището трябва да има пряко странично осветление.

(2) В малкоетажни и средноетажни жилищни сгради, а за София и за четириетажни - се допускат стълбища с пряко горно осветление. Парапетът на такива стълбища не трябва да бъде плътен.

(3) При пристрояване и надстрояване стълбища с пряко горно осветление се допускат и при по-голяма етажност на сградите.

Чл. 76. (1) Допускат се външни стълби на жилищни сгради на височина, не по-голяма от 1,20 м от прилежащото ниво на терена.

(2) Открити външни стълби на височина, по-голяма от 1,20 м от средното ниво на прилежащия терен, се допускат по изключение, когато няма възможност да се направи зимник поради високи подпочвени води или поради характера на терена или почвата.

(3) За сгради с архитектурно-битов характер и за вилни сгради се допускат външни стълби на височина и над 1,20 м от средното ниво на прилежащия терен.

Чл. 77. Стълбищата се проектират и изграждат съгласно БДС 8267-75.

Чл. 78. (1) (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) В жилищни сгради с височина 17,50 м и повече се

предвижда и изгражда задължително асансьор.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)

(3) (Отм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)

Чл. 79. При надстрояване и пристрояване на заварени сгради не се предвижда асансьор, когато няма техническа възможност помещенията и съоръженията за него да се изградят, без да се намали площта на жилищни помещения.

Чл. 80. В сгради с повече от 8 жилища се предвижда помещение за детски колички и велосипеди с удобен достъп отвън или от входното преддверие на сградата.

Чл. 81. (1) (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) В жилищните сгради се осигурява събиране на битовите отпадъци съобразно приетата система на сметосъбиране и санитарно-хигиенните изисквания със или без сметопровод.

(2) Сметопроводът се разполага към стълбищната клетка или на кухненски балкони.

(3) При надстрояване и пристрояване на заварени сгради може да не се предвижда сметопровод, когато с изграждането му биха се влошили функциите на съответните помещения.

Чл. 82. (1) Помещенията за съхраняване на съдовете за смет се разполагат на нивото на тротоара на прилежащия терен пред изхода на тези помещения, изолирани от главния вход и с осигурен достъп на сметосъбирачните коли. В тях се предвиждат мивка и сифон.

(2) Когато не може да се осигури цокъл с височина до 2,40 м, помещенията или съоръженията за съдовете за смет могат да се изградят извън сградата, разположени на подходящо място, като се държи сметка за санитарно-хигиенните изисквания. Помещенията за смет се изграждат въз основа на архитектурен проект.

Чл. 83. (1) Сградите се съоръжават технически с водопроводи, с канализационни, отоплителни, силно и слабо токови, телефонни, колективни радио-телевизионни и гръмоотводни и други уредби и инсталации съобразно действащите за тях правила, норми, нормативи, стандарти и изисквания.

(2) Димоотводни комини (обикновени или смукателни) се предвиждат за всички жилищни помещения и кухните, а при сгради с централно отопление за дневните и кухните.

(3) Вентилационни канали се предвиждат за кухни, боксове и санитарни и домакински помещения.

(4) Жилищните сгради се проектират и изграждат при спазването на правилниците, нормативите и правилата за: противосеизмична, противопожарна и противокорозионна защита, топлоизолация, хидроизолация, противошумна изолация, санитарно-хигиенните изисквания, както и на другите действащи разпоредби по проектирането и строителството.

Чл. 84. Не се допуска разполагането на спални помещения непосредствено до асансьорни шахти, сметопроводи, трафопостове, винкеселни уредби и други източници на шум.

Раздел IV.

Особени изисквания по нормативите за жилищни сгради

Чл. 85. (1) (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Отклонения от нормативите по чл. 47 се допускат в следните случаи:

1. при надстрояване и пристрояване на заварени сгради;
2. при изграждане на нови жилищни сгради, ограничени от калканни стени на заварени масивни сгради;
3. когато съгласно кварталнозастроителния и силуетния план застрояването трябва да се осъществи задължително до предвидения максимален размер.
4. (отм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)
- (2) (Отм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)
- (3) (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Отклоненията се допускат с разрешение на главния архитект на общинския народен съвет, при който е създаден съвет за архитектура и благоустройство, въз основа на заключение на този съвет.

Чл. 86. Проектите за жилищни сгради, които се представят за съгласуване и одобряване, се придружават от чертежи за разположението на всички неподвижни съоръжения, неподвижни и подвижни мебели и санитарни прибори, за всички помещения на жилищата.

Чл. 87. Към архитектурните проекти се дават в таблична форма техническите показатели за площите на жилищата и за цялата сграда и нейния обем (**приложение № 4**).

Глава четвърта. ОБЩЕСТВЕНИ СГРАДИ

Чл. 88. Обществените сгради се проектират, изграждат и устройват като елемент на единната система за комплексно обществено обслужване съобразно нормите и правилата за отделните видове сгради, правилата и нормативите за планиране на населените места, утвърдени от Министерството на строежите и архитектурата, и съответните санитарно-хигиенни, противопожарни и други действащи разпоредби по проектирането и строителството.

Чл. 89. (1) Обществените сгради се изграждат при най-широко коопериране на сродни функции за съвместно ползуване на общи енергийни източници, инженерно-технически системи и съоръжения, помощни стопанства, културно-битови сгради и съоръжения за отдых, спорт и др.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Съоръженията за павилионна, разносна и акционна търговия, както и телефонни кабинети се изграждат по проекти, утвърдени от главния архитект при общинския народен съвет, на места, определени по схема, одобрена от председателя на изпълнителния комитет на съответния народен съвет.

Чл. 90. (1) Разстоянията между обществените и жилищните сгради се определят съгласно **чл. 10 - 18** включително.

(2) Разстоянията между обществените сгради се определят съгласно предвижданията в застроителните планове съобразно конкретните условия и изисквания на тези сгради.

Глава пета. ПАРКИНГИ И ГАРАЖИ ЗА ЛЕКИ МОТОРНИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА

Чл. 91. (1) (Предишен текст на чл. 91, изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Необходимият брой открити или покрити места за паркиране и гариране на леки моторни превозни средства към различните видове обекти се определя съгласно изискванията на Нормите за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на населените места (БСА, бр. 11 - 12 от

1989 г.).

(2) (Нова - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) За нови сгради необходимите места за паркиране и гариране задължително се осигуряват в границите на парцела.

Чл. 92. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Паркингите и гаражите се предвиждат и изграждат:

1. в жилищни и обществени сгради;
2. свързани с жилищни и обществени сгради;
3. самостоятелно разположени в дворната част на парцели, застроени с жилищни или обществени сгради;
4. в обособени самостоятелни парцели;
5. паркинги по част от уличното платно;
6. във вътрешнокварталните пространства при комплексно застрояване.

Чл. 93. Съобразно разположението им спрямо нивото на терена паркингите и гаражите са:

1. надземни - когато нивото на техния под е наравно или над нивото на проектния прилежащ терен;
2. (доп. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) полуподземни - когато са отчасти под и отчасти над нивото на проектния прилежащ терен, а при стръмни и терасовидни терени, когато покривът им е частично под нивото на проектния прилежащ терен. В последния случай определянето вида на гаражите не се влияе от разположението на входовете им спрямо проектния прилежащ терен;
3. (доп. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) подземни - когато изцяло са под нивото на проектния прилежащ терен, респективно под благоустройствено или паркоустройствено съоръжение, предвидено с проекта за цялостно благоустрояване на вътрешнокварталното пространство на жилищния комплекс. В стръмни и терасовидни терени подземни гаражи са тези, чийто покрив е изцяло под нивото на проектния прилежащ терен. В този случай определянето вида на гаражите не се влияе от разположението на входовете им спрямо проектния прилежащ терен;
4. надземно-подземни многоетажни - в самостоятелни парцели.

Чл. 94. Съобразно разположението им в жилищните сгради паркингите и гаражите се изграждат:

1. в първите надземни етажи;
2. в полуподземните етажи;
3. в подземните етажи.

Чл. 95. (1) Съобразно разположението им спрямо уличнорегулационната линия паркингите и гаражите се изграждат:

1. на уличнорегулационната линия - когато улицата е с второстепенно значение или с ограничено движение по нея или когато поради особености на терена или разположението на съществуващите сгради достъпът на коли в двора не е възможен или е значително затруднен;

2. на външната застроителна линия когато жилищната сграда в същия парцел, респ. външната строителна линия, е на определено разстояние от уличнорегулационната линия и не са налице условията по предходната точка.

(2) Паркингите и гаражите по предходната алинея се изграждат в части и по улици на населеното място, определени от главния архитект на окръжния(градския) народен съвет, въз основа на заключение на съвета за архитектура и благоустройство в пълен или намален състав, като се

държи сметка за безопасността на движението по улиците.

Чл. 96. Паркингите и гаражите се изграждат въз основа на кварталнозастроителен и силуетен план или кварталнозастроителна разработка, придружени при необходимост и от вертикални разрези. Те се съставят в съгласие с действащите застроителни и силуетни планове, с които е решена жилищната застройка.

Чл. 97. Надземни гаражи, свързани с жилищните сгради или самостоятелно разположени в дворната част на застроените с жилищни сгради парцели в частите за малоетажно застрояване във вилните зони, в курортните места и в курортните части на населените места, могат да се разполагат:

1. най-малко на 3,00 м от регулационните линии към съседите;
2. най-малко на 1,50 м от южната, югоизточната или югозападната (до 45° отклонение от южната посока) регулационна линия към съседите;
3. на самите регулационни линии към съседите, ако калканната им стена се покрива напълно от калканна стена на заварена сграда или от съществуваща плътна ограда, съответно от съществуващ или създаден с изграждането на гаража подпорен зид с височина, не по-малка от височината на гаража и отговаряща на най-високото ниво на терена на съседния терен, непосредствено до регулационната линия;
4. на самите регулационни линии към съседите, когато при значителна денивелация на терена има разлика между нивата на съседните парцели при непълно покриване на калканните стени във височина, само въз основа на кварталнозастроителен и силуетен план за гаражите, придружен със съответно необходимите вертикални разрези;
5. на самите регулационни линии към съседите, ако с кварталнозастроителна разработка или кварталнозастроителен и силуетен план се предвиди застрояване на гаражи или второстепенни постройки и в съседния парцел, така че калканните стени да се покрият напълно или да не се покриват напълно във височина, но при условията и изискванията на предходната точка;
6. на самите регулационни линии когато те разграничават селищната от извънселищната територия.

Чл. 98. Полуподземните гаражи за едно или две леки моторни превозни средства, свързани с жилищните сгради (в парцелите по **чл. 97**), могат да се разполагат най-малко на 2,00 м от страничните регулационни линии към съседите, ако надземната им част е с височина до 1,20 м от проектния прилежащ терен, или на самите тези линии, ако надземната им част е с височина до 0,50 м от проектния прилежащ терен.

Чл. 99. Полуподземните гаражи за едно или две леки моторни превозни средства, самостоятелно разположени в дворната част на застроените с жилищни сгради парцели, могат да се разполагат на самите регулационни линии към съседите, ако надземната част е с височина до 0,50 м от проектния прилежащ терен.

Чл. 100. Полуподземните гаражи, на които надземната част е с височина, по-голяма от посочените в **чл. 98** и **99**, се разполагат при спазване на изискванията на **чл. 97**.

Чл. 101. Полуподземни паркинги и гаражи могат да се изграждат и в части за комплексно застрояване със стръмен терен въз основа на цялостен подробен застроителен план (съгласно **чл.**

110, ал. 2 ППЗТСУ). Ако те се разполагат в съседство на парцели за индивидуално застрояване, трябва да бъдат съобразени с изискванията на **чл. 98, 99 и 100.**

Чл. 102. Подземните гаражи се изграждат изцяло под нивото на терена(съгласно **чл. 116, ал. 2 ППЗТСУ**), респ. под благоустройствено или паркоустройствено съоръжение, предвидено с проекта за цялостно благоустрояване на вътрешнокварталното пространство на жилищния комплекс. Те могат да се разполагат и на самите регулационни линии.

Чл. 103. Паркинги и гаражи в жилищните сгради на жилищните комплекси се осигуряват при възможно най-голям брой от необходимите места. Когато технически това не е възможно или по одобрения застроителен план в първите надземни етажи се предвиждат обекти на комплексното обслужване, в жилищните сгради не се изграждат или се изграждат ограничен брой паркинги и гаражи.

Чл. 104. Закрити паркинги и гаражи за обществено ползуване към обществени обекти се изграждат без вътрешни преградни стени между отделните места за паркиране и гариране.

Чл. 105. (1) Входовете и изходите на паркингите и гаражите към различните видове обекти се разполагат на улици от второстепенната улична мрежа.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Входовете и изходите на паркинги и гаражи за повече от 50 места към различни видове обекти могат по изключение да бъдат на главната улична мрежа при условие, че не се нарушават техническите изисквания за съответния клас улица съгласно **Нормите за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на населените места** (БСА, бр. 11 - 12 от 1989 г.).

Чл. 106. (1) (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Най-малките разстояния от открити извънулични паркинги, надземни етажни гаражи и надземни паркинг-гаражи до жилищни сгради, детски и учебни заведения се определят съгласно **Наредба № 6 на МНЗСГ за хигиенните изисквания за производствените и обслужващите дейности и минималните хигиенно-защитни зони** (обн., ДВ, бр. 68 от 1983 г.; изм. и доп., бр. 45 от 1987 г.).

(2) (Отм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)

(3) (Отм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)

Чл. 107. Места за паркиране и гариране на открито могат да се определят върху обособени улични и извънулични площадки в селището, определени от главния архитект при окръжния (градския) народен съвет.

Чл. 108. (1) Места за паркиране и гариране за нуждите на обществени обекти се изграждат:

1. в сградата или свързано с нея - надземно, полуподземно или подземно;

2. самостоятелно разположени в дворната част на парцела на обекта - надземно, полуподземно или подземно;

3. подземно под улици, площадки и други обществени места - едноетажно или многоетажно.

(2) Когато паркингите и гаражите по предходната алинея са покрити и се изграждат в съседство с парцели за индивидуално застрояване, разположението им спрямо тях трябва да бъде съобразено с изискванията на **чл. 97 - 102** включително и на **чл. 105 и 106.**

Чл. 109. В промишлените складови зони, както и в други зони със специфичен характер се изграждат предимно открити паркинги съобразно конкретните теренни и други условия.

Чл. 110. Паркинги и гаражи за моторни превозни средства от всякакъв вид могат да се изграждат в първия надземен, в полуподземния и в подземните етажи на сгради, които не служат за живеене.

Чл. 111. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Паркинги и гаражи за моторни превозни средства от всякакъв вид могат да се изграждат от държавата, кооперациите и обществените организации и от гражданите.

Чл. 112. Паркингите и гаражите от всякакъв вид се оразмеряват съобразно нуждите, които ще задоволяват. Изграждането им се осъществява въз основа на одобрен архитектурен проект.

Чл. 113. Паркингите и гаражите трябва да отговарят на архитектурно-градоустройствените и санитарно-хигиенните изисквания и да се изграждат при спазване изискванията на противопожарните строителни норми.

Чл. 114. При решаване на въпросите по определяне на месторазположението, характера и големината на паркингите и гаражите трябва да се държи сметка за сигурността на гражданите.

Чл. 115. Подземните паркинги и гаражи трябва да се вентилират по възможност чрез вентилационни канали, вертикалната част на които се изгражда в съседни жилищни блокове.

Чл. 116. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Не се разрешава изграждането на надземни и полуподземни гаражи в части от парцелите, които са включени във вътрешноквартални градини.

Чл. 117. Временни гаражи могат да се изграждат само при наличие на условията по **чл. 148 - 151** включително от Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство.

Глава шеста.

ВТОРОСТЕПЕННИ И ВРЕМЕННИ ПОСТРОЙКИ, ВРЕМЕННИ СТРОЕЖИ, СТОПАНСКИ ПОСТРОЙКИ И САНИТАРНИ СЪОРЪЖЕНИЯ

Чл. 118. (1) Второстепенни са постройките с обслужващо домакинско предназначение - летни кухни, леки постройки за отоплителни материали и беседки.

(2) Постройките по предходната алинея трябва да се използват по предназначението им.

Чл. 119. Второстепенните постройките могат да се изграждат само в съгласие с **чл. 119 ППЗТСУ**. Те се разрешават въз основа на кварталнозастроителна разработка и по одобрен индивидуален или типов архитектурен проект.

Чл. 120. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Второстепенните постройките могат да имат застроена площ общо (без беседките) най-много 20 м² при най-голяма височина 2,30 м до най-високата част на стрехата и 3,00 м до най-високата част на билото. Когато постройките се разполагат на регулационната линия към съседа, най-високата част на билото може да има височина най-много 3,60 м.

Чл. 121. (1) Второстепенните постройките не могат да се разполагат на уличнорегулационната линия или близо до нея пред жилищната сграда. От регулационните линии на съседните парцели те трябва да се на разстояние най-малко 3 м или най-малко 1,50 м от южна, югоизточна или югозападна

(до 45° отклонение от южната посока) регулационна линия към съседите.

(2) Второстепенните постройки могат да се разполагат на страничната регулационна линия, ако калканната им стена се покрива напълно от калканната стена на заварена сграда в съседния парцел или със съгласие на собственика на съседния парцел, изразено в нотариално заверено заявление до техническата служба при общинския народен съвет или декларация, подписана в присъствието на длъжностни лица от техническата служба при съвета, при задължение от негова страна да направи също такава постройка така, че калканните стени да се покрият напълно. В този случай трябва да се изгради съответен пожаропредпазен зид.

(3) Второстепенната постройка може да се разположи на самата странична регулационна линия, без да се спазват други изисквания, при денивелация на терена към собствения парцел, равна или по-голяма от нейната височина.

(4) Второстепенните постройки могат да се разполагат на регулационната линия, без да се спазват други изисквания, когато парцелът граничи с извънселищната територия.

(5) Второстепенните постройки се разполагат най-малко на 6 м зад жилищната сграда на парцела и най-малко на същото разстояние от жилищни сгради в съседните парцели.

(6) Летни кухни могат да се застрояват и на по-малко разстояние от жилищната сграда в парцела или свързано с нея.

Чл. 122. Клозети извън жилищната сграда, чешми и попивни септични ями в дворната част на парцелите се допускат и разполагат съгласно изискванията на [чл. 119 ППЗТСУ](#).

Чл. 123. Временни постройки и временни строежи в селищата и селищните системи могат да се изграждат съгласно [чл. 120](#) и [148 ППЗТСУ](#).

Чл. 124. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Стопанските постройки със селскостопанско предназначение в селищата се изграждат при условията на чл. 121 ППЗТСУ.

Чл. 125. (1) (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Стопанските постройки със селскостопанско, производствено и обслужващо предназначение се изграждат въз основа на застроителен и регулационен план, кварталнозастроителен и силуетен план или кварталнозастроителна разработка в обща група с такива в съседни парцели съобразно изискванията на [Наредба № 6 на МНЗСГ за хигиенните изисквания за производствените и обслужващите дейности и минималните хигиенно-защитни зони и на Противопожарните норми](#).

(2) (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Когато се разполагат свободно, постройките са на разстояния от регулационните линии към съседите съгласно изискванията на [чл. 10](#) и [чл. 13](#).

(3) (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Стопанските постройки могат да имат височина до 8,50 м от съответното ниво на прилежащия терен до най-високата част на покрива.

(4) (Нова - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Стопанските постройки могат да се разполагат на регулационната граница на парцела с извънселищна територия.

(5) (Нова - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Разходите за изработване на планове по ал. 1 са за сметка на заинтересуваните собственици и организации.

Глава седма.

УЛИЧНА МРЕЖА В СЕЛИЩНИТЕ ТЕРИТОРИИ (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 91 ОТ 1990 Г.)

Чл. 126. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Функционалните, техническите и транспортните параметри на различните класове улици в населените места се определят съгласно **Нормите за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на населените места**.

Чл. 127. (Отм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)

Чл. 128. (Отм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)

Чл. 129. (Отм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)

Чл. 130. (Отм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)

Чл. 131. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) (1) Широчината на обслужващите улици между регулационните линии при изграждането им без тротоари е най-малко 6,0 м в населените места и 5,0 м във вилните зони.

(2) Широчината на пешеходните алеи в населените места и вилните зони извън териториите на зелени площи, паркове и градини е най-малко 2,25 м.

Чл. 132. Задънените улици в градовете извън тези по **чл. 55** от Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство трябва да имат изискваните се за съответния клас широчина и технически елементи. Те не могат да бъдат по-дълги от 200 м, а когато са по-дълги от 100 м - трябва да завършват накрая с уширение за обръщане на коли в обратна посока с радиус по осовата линия, не по-малък от 10 м.

Глава осма.

ОЗЕЛЕНЯВАНЕ НА СЕЛИЩНИТЕ ТЕРИТОРИИ (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 91 ОТ 1990 Г.)

Чл. 133. (1) Озеленяването на населените места се определя в зависимост от вида и големината на селището, характера на застрояването, климатичните и почвените условия, конфигурацията на терена и другите местни особености.

(2) Съставът, формата и устройството на зелените насаждения се определят в съответствие с предназначението на зелените площи - градина, парк, озеленяване на обществени обекти, промишлени и други предприятия и заведения, парцели, улици и др.

(3) Основните форми на растителността са: масиви, групи, единични дървета (солитери), редови насаждения, живи огради, живи бордюри, вертикално озеленяване.

Чл. 134. Озеленяването се извършва при спазване на разпоредбите на **Правилата и нормативите за планиране на населените места**.

Чл. 135. За озеленяване на жилищните терени се предвижда от 15 до 30 м² зелени площи на жител, включително площта на настилките - алеи, площадки и др. - 5 м² на жител.

Чл. 136. Озеленяването е неделима част от оформяването на всеки парцел. Във връзка със санитарно-хигиенните условия и изискването за огряване от слънцето се спазват следните най-малки разстояния на декоративните и овощните насаждения от регулационните линии към съседите:

1. ниски дървета - 1,0 м;
2. средно високи дървета - 1,5 м;

3. високи дървета - 3 м.

Чл. 137. По отношение на дълготрайните декоративни дървета и дървета с историческо значение се прилага **чл. 165 ППЗТСУ**.

Чл. 138. При строителство или монтаж на съоръжения инвеститорите и изпълнителите са длъжни да вземат мерки за опазване на околната растителност чрез ограждане или кофриране на едроразмерните дървета. Разрешение за строеж се издава само след като народният съвет установи, че това условие е изпълнено.

Чл. 139. (1) (Предишен текст на чл. 139 - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Високата растителност във всеки парцел, в зависимост от изложението и климатичните особености, трябва да заема не по-малко от 1/3 от неговата площ.

(2) (Нова - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Озеленяването на площадите трябва да заема не по-малко от 2/5 от тяхната площ, в която не се включват уличните платна.

Чл. 140. (1) На регулационни линии към съседите се допускат живи огради с височина до 1,20 м.

(2) По решение на народния съвет, въз основа на проект за озеленяване на селището, над тротоарите на отделни улици или части от тях се допуска да се надвесват лозници на височина най-малко 3 м и на разстояние най-малко 0,75 м от тротоарната линия.

Глава девета.

ИЗГРАЖДАНЕ И УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИТЕ ЗА ОТДИХ, ТУРИЗЪМ И САНАТОРНО-КУРОРТНО ЛЕЧЕНИЕ

Чл. 141. Изграждането и устройството на териториите за отдых, туризъм и санаторно-курортно лечение се извършва в съответствие с разпоредбите на **ЗТСУ** и **правилника за прилагането му**.

Чл. 142. (1) Характерът на курортно-туристическото строителство от национално, районно и местно значение се определя в съответствие с природно-климатичните условия, лечебните фактори и ландшафтните качества на територията, въз основа на Единния териториалноустройствен план на НРБ и другите териториалноустройствени планове и проучвания.

(2) За общата оценка на курортно-туристическите качества на територията се взема под внимание и наличието в близост на обекти на познавателния туризъм - исторически, археологически, етнографски, архитектурни резервати, природни феномени и резервати и др.

Чл. 143. (1) Териториите, определени за нуждите на отдиха и туризма, се разделят на зони с оглед на предназначението им за различните форми на отдиха: ваканционен, седмичен (периодичен), ежедневен, зимен, летен или целогодишен, социален или стопански, за възрастни, младежки и пионерски лагери.

(2) Всяка зона се подразделя на райони, комплекси и ядра, в рамките на които се разграничават зони, в които се осигуряват тишина и спокоен отдих, и зони, в които се изграждат клубове, библиотеки и обекти за търговия и обществено хранене, за атракции и др.

Чл. 144. (1) За нуждите на краткотрайния отдих на населението се определят подходящи

територии въз основа на следните нормативи:

1. за много големите градове - за 50% от населението;
2. за големите градове - за 35-40% от населението;
3. за средни и малки градове - за 25% от населението;
4. за много малки градове и села - за 15% от населението.

(2) В зависимост от санитарно-хигиенните условия на отделните селища нормативите по предходната алинея могат да бъдат по-високи или по-ниски.

(3) Територии, в които има условия за курортно-туристически отдих, в непосредствена близост до градовете се устройват предимно за нуждите на ежедневния и седмичния отдих (без нощуване).

Чл. 145. Териториите за отдих, туризъм и курортно лечение се определят с териториалноустройствените планове. Тези планове определят капацитета на отделните райони, комплекси и ядра. Сградите, съоръженията и благоустройствените мероприятия в тези зони се изграждат от народните съвети, ведомствата, стопанските и обществените организации.

Чл. 146. Пространствената организация на районите, комплексите и ядрата за отдих, туризъм и курортно лечение се осъществява при съобразяване със:

1. функционалното зониране на територията;
2. степента на съществуващата изграденост;
3. теренните и ландшафтните особености;
4. изискванията на почиващите съобразно възрастовата им структура;
5. характера на материално-техническата база.

Чл. 147. (1) Прилагат се предимно следните форми за изграждане на зоните за седмичен отдих с оглед:

1. целогодишно ползуване (постоянни сгради);
2. сезонно ползуване (бунгала, палатки и др.).

(2) За организиране на седмичния отдих се използват и налични фондове и се създават нови фондове в села и махали с изменящи се функции. Селищата - архитектурни резервати, се устройват като места за специфични форми на седмичния отдих.

Чл. 148. (1) Височинното изграждане на комплексите за отдих се определя в зависимост от природните условия.

(2) Необходимите терени към сградите за отдих се оразмеряват по следните нормативи:

1. тип хотели - 60 м²/човек;
2. тип мотели - 80 м²/човек (вкл. паркирането на моторни превозни средства);
3. туристически хижи и др. 30 м²/човек;

(3) При бунгалови структури се предвиждат най-малко от 15 до 30 бунгала (за 30 - 60 обитатели), а общо за комплекса - няколко групи бунгала с общ капацитет 100 - 180 обитатели.

(4) Площите на отделните клетки на бунгалата се предвиждат по следните размери:

1. малко бунгало - 3 - 4 м²/обитател;
2. клетка бунгалов тип - 5 - 7 м²/обитател;
3. клетка със самостоятелен санитарен възел - 7 - 10 м²/обитател;
4. единица за задоволяване с всички необходими условия за обитаване - 11 - 13 м²/обитател.

Чл. 149. Комплекси за отдих в близост до характерни природни дадености се изграждат по

начин, който осигурява тяхното максимално опазване.

Чл. 150. В курортни комплекси за краткотраен отдиш с капацитет 400 - 1200 легла се изграждат учреждения и заведения за обществено обслужване, както следва:

1. Културни	0,6	0,8 м ² / човек;
2. Спортни	0,1	2,8 м ² / човек;
3. Обществено хранене и търговия	0,65	0,8 м ² / човек;
4. Административни	0,7	0,9 м ² / човек;
5. Битови	0,6	0,7 м ² / човек;
Общо:	3,55	6,0 м ² / човек

Чл. 151. Обществени комплекси за санаторно-курортно лечение се изграждат в подходяща природна среда в близост до лечебните фактори - терминални извори, лечебна кал, климатолечение и др.

Чл. 152. (1) Вилната структура като индивидуална форма за отдиш се изгражда в зависимост от конкретните природни условия, които определят характера на застрояването. Капацитетът на отделните групи е от 100 до 200 обитатели, а на цялостното селище за отдиш - от 400 до 1200 обитатели.

(2) Между комплексите трябва да има разстояние, равно най-малко на диаметъра на отделния комплекс, така че вилните образувания да бъдат изолирани едни от други, с достатъчна по размер зелена преграда и да не се допуска образуването на селища от градски тип.

Чл. 153. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) (1) Вилните зони трябва да бъдат отдалечени на разстояние от републиканската пътна мрежа съгласно Закона за пътищата и от жп линии съгласно **Наредба № 6 на МНЗСГ за хигиенните изисквания за производствените дейности и минималните хигиенно-защитни зони**. Изключения се допускат от съответните органи.

(2) Не се допуска създаване на нови и разширения на съществуващи вилни зони в пояс "Б" на санитарно-охранителните зони.

Чл. 154. (1) Всяка вилна зона се състои от вилни селища от по 50 - 150 парцела.

(2) Отделното вилно селище обхваща площ от 4 до 12 ха.

Глава десета.

ВИЛНИ СГРАДИ

Чл. 155. (Изм. - ДВ, бр. 52 от 1986 г., изм. - ДВ, бр. 89 от 1989 г.) (1) Застроената площ на вилните сгради се определя със застроителния и регулационен план и одобрения архитектурен проект.

(2) Вилните сгради може да имат височина до два етажа, като най-високата част на стените

или покрива може да е най-много на 7,50 м от съответното ниво на прилежащия терен. При скосени тавани обитаемите помещения в най-ниската част трябва да са със светла височина най-малко 1,50 м.

(3) Отделната вилна сграда се състои най-малко от следните помещения: стая, кухня или кухненски бокс, складово помещение, баня и клозет.

Чл. 156. (1) Разстоянието между отделните вилни сгради в зони за индивидуално застрояване трябва да бъде най-малко 10 м, съобразно особеностите на терена и другите природни условия и архитектурно-градоустройствените изисквания.

(2) Допуска се да се изграждат открити тераси, балкони, еркери, басейни, перголи, кътове за почивка, подземни гаражи и др., с размери, определени с архитектурния проект, на разстояние най-малко 8 м от сградите в съседните парцели.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 89 от 1989 г.) Външните строителни линии се определят със застроителния и регулационен план. Те може да бъдат на различно разстояние от уличната регулационна линия. На външните строителни линии не може да се изграждат стопански постройки и работилници.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 52 от 1986 г., отм. - ДВ, бр. 89 от 1989 г.)

Чл. 156а. (Нов - ДВ, бр. 89 от 1989 г.) (1) В отделния парцел общата застроена площ на всички вилни сгради и постройки, чието изграждане е допустимо, е най-много 20 на сто от неговата повърхност.

(2) При безпарцелно застрояване общата застроена площ на всички сгради е най-много 15 на сто от цялата повърхност на вилната зона, намалена с площта за улици, обекти на общественото обслужване и терените за обществено озеленяване.

(3) В общата застроена площ не се включват външни стълбища, открити тераси, подземни гаражи, спортни площадки и перголи, чието изграждане е допустимо.

Чл. 157. Всяка вилна сграда трябва да е снабдена с вода от общ или местен водоизточник и да бъде свързана с обща канализация или с отделна септична попивна яма.

Чл. 158. (Доп. - ДВ, бр. 89 от 1989 г.) Парцелите във вилните зони могат да се оградят с подходяща ограда, издържана в архитектурно-художествено отношение и оформена при използването главно на озеленителни и декоративни елементи. Допуска се при съгласие на заинтересуваните лица изграждане на плътни огради с височина до 2,20 м.

Чл. 159. (1) (Изм. - ДВ, бр. 89 от 1989 г., предишен текст на чл. 159 - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Областните народни съвети съобразно спецификата на територията и санитарно-хигиенните норми определят вилни зони или части от тях, в които може да се изграждат стопански постройки за отглеждане на животни и птици със застроена площ до 35 м², работилници за производство на стоки и услуги и надземни гаражи.

(2) (Нова - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) В определени от изпълнителния комитет на общинския народен съвет вилни зони или части от тях могат да се строят стопански постройки за отглеждане на домашни животни, птици и гъбарници с обща застроена площ до 35 м². Допълнително могат да се монтират и слънчеви оранжерии от лек тип с площ до 100 м².

(3) (Нова - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) При изграждане на стопанските постройки освен архитектурно-градоустройствените и санитарно-хигиенните норми се спазват и следните изисквания:

1. постройките се разполагат свободно на страничните регулационни линии или на регулационната линия към дъното на парцела;

2. когато се разполагат свободно, постройките трябва да са на разстояние от регулационните линии към съседите най-малко на 3 м или най-малко на 1,5 м от южна, югоизточна или югозападна (по 45° отклонение от южната посока) регулационна линия към съседите;

3. постройките се разполагат най-малко на 10 м от вилните сгради в съседните парцели;

4. постройките се изграждат едноетажни и може да имат най-голяма височина 2,50 м от готов под до пресечната линия на фасадната плоскост с външната покривна плоскост и най-много 3,80 м до най-високата част на билото. Нивото на готовия под не може да бъде по-високо от 15 см от средното ниво на прилежащия терен.

Чл. 160. (Доп. - ДВ, бр. 89 от 1989 г.) Вилните сгради може да се изграждат като паянтови, полумасивни, масивни или от сглобяеми елементи, като се осигурят срещу сеизмични въздействия.

Глава единадесета.

ИЗГРАЖДАНЕ И УСТРОЙСТВО НА ПРОМИШЛЕНИ И СКЛАДОВИ ЗОНИ

Чл. 161. Промислени и складови зони се изграждат съгласно **ЗТСУ** и **правилника за прилагането му**.

Чл. 162. В промислени и складови зони не могат да се изграждат предприятия на добивната промишленост, да се обособяват терени за депониране на промислени отпадъци, както и да се изграждат жилищни сгради и обществения.

Чл. 163. (1) Промислени и складови зони, предприятия и съоръжения, които отделят прах, дим и неприятни миризми, се изграждат по правило в подветрената част на жилищни райони и на места за отдих, туризъм и санаторно-курортно лечение.

(2) Предприятия, които произвеждат вреден шум, се изграждат по възможност на по-отдалечени места от жилищната зона и други селищни части.

Чл. 164. Предприятия и складове, в които се произвеждат или съхраняват лесновъзпламенителни или взривни материали, се изграждат самостоятелно в покрайнините на зоната, отделени от другите предприятия и складове със санитарно-защитни зони, или извън промишлената зона при спазване изискванията за сигурност и санитарно-хигиенните и противопожарните строителни правила и норми.

Глава дванадесета.

СТРОЕЖИ В НЕУРЕГУЛИРАНИ СЕЛИЩА И В НЕУРЕГУЛИРАНИ ЧАСТИ ОТ ТЯХ

Чл. 165. Границите, в които могат да се извършват строежи в неурегулирани селища и в неурегулирани части от тях, се определят съгласно ППЗТСУ (**чл. 105**).

Чл. 166. Строежи в неурегулирани селища и в неурегулирани части от тях се извършват при спазване на ППЗТСУ (**чл. 54** и **246**).

Чл. 167. (1) Месторазположението на сградите в имотите се определя с оглед на вероятна бъдеща регулация, като се избягва застрояването им близо до чупки или ивици, вградени към пътища, към улици или съседни имоти.

(2) Сградите край водни площи (реки, вади, езера и др.) се разполагат с оглед на вероятно бъдещо коригиране на водната площ, като се оставя свободно място за прокарване на нови и за разширяване на съществуващите улици.

(3) В неурегулирани селища и в части от тях строежи на държавни, кооперативни и обществени организации се разрешават въз основа на частични застроителни и регулационни планове, одобрени от председателя на изпълнителния комитет на окръжния народен съвет.

Глава тринадесета.

ИЗГРАЖДАНЕ И УСТРОЙСТВО НА ИЗВЪНСЕЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ

Чл. 168. (1) (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Извън строителните граници на селищата (в извънселищната територия) могат да се извършват строежи на държавата, на общините, на кооперациите и други юридически лица и на граждани за задоволяване на специфични нужди на народното стопанство като: предприятия за преработване на селскостопанска продукция, селскостопански дворове, машинно-тракторни и ремонтни механични станции и работилници, животновъдни и птицевъдни ферми, промишлени и други предприятия, които замърсяват околната среда, предприятия с много големи товарообороти, предприятия за добиване на полезни изкопаеми и строителни материали, предприятия, които използват местни енергийни източници, складове за държавни резерви и базисни складове, складове за лесновъзпламеняващи и отровни вещества, складове за леснозапалителни течности от съответната категория, заведения и складове за взривни вещества, почивни и туристически домове и станции, хотели, мотели и ресторанти, специализирани лечебно-профилактични и санаторно-курортни заведения, паметници и други обекти с мемориален и декоративен характер, приемни и други сгради към железопътни гари и станции, аерогари, пристанища, автостанции, кантони, бензиностанции, обсерватории, наблюдателници, радио и телевизионни предаватели, хижи, заслони, административно-битови сгради на горски стопанства, ловно-рибарски домове и развъдници, помпени станции, трафопостове, стопански учебни заведения, постройки, свързани с охраната и експлоатацията на язовири, мини, кариери, варници, солници и др., мелници, винарски изби, сушилни, строежи със специално предназначение и др.

(2) Строежи по предходната алинея се изграждат при спазване разпоредбите на [ЗТСУ](#), [правилника](#) за прилагането му и [Правилата и нормативите за изграждане на населените места](#).

Чл. 169. (Изм. - ДВ, бр. 99 от 1985 г., изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) (1) Строителството на жилища, стопански, второстепенни и други постройки и съоръжения в нерегулирани имоти, в това число в земите, раздадени за лично ползване и в изпълнение на нормативни актове на Министерския съвет, с изключение на тези по глава петнадесета на тази наредба се определя с околновръстен полигон по застроително решение и се съобразява с изискванията на тази наредба и със санитарно-хигиенните, екологичните и противопожарните норми, енергийната оценка и с възможностите за довеждаща техническа инфраструктура (пътни връзки, водопровод, електроснабдяване и др.).

(2) Проектите за сградите и съоръженията се съгласуват от инвеститора (стопанина) със специализираните държавни органи по отношение на устройствените, архитектурните и техническите изисквания и тези за безопасност, сигурност и безвредност и се утвърждават от органите на съответния общински народен съвет, въз основа на което се издава разрешение за строеж.

Чл. 170. По автомагистрали, републикански пътища и жп линии, в частите извън строителните граници на населените места могат да се застрояват на подходящи места само сгради за

служби по охрана и поддържане на пътищата и жп линиите, сгради за хотели, мотели, ресторанти, бензиностанции, павилиони, снабдителни пунктове, както и да се поставят обекти с мемориален характер и елементи на трайна художествена украса и др. със съгласие на Главното управление на пътищата. Забранява се по тези артерии застрояването на жилищни сгради.

Глава четиринадесета. **МОНУМЕНТАЛНА И ТРАЙНА ХУДОЖЕСТВЕНА УКРАСА**

Чл. 171. Монументална и трайна художествена украса в селищни и извънселищни територии се осъществяват съгласно разпоредбите на ППЗТСУ ([чл. 138 - 142](#) и [212](#)).

Глава петнадесета. **УСТРОЙСТВО И СТРОИТЕЛСТВО В МЕСТАТА, ПРЕДОСТАВЕНИ ЗА ЗЕМЕДЕЛСКО ПОЛЗУВАНЕ (НОВА - ДВ, БР. 99 ОТ 1985 Г.)**

Чл. 172. (Нов - ДВ, бр. 99 от 1985 г.) За земеделско ползуване се предоставят изоставени, нископродуктивни, маломерни, наклонени и други непълноценно използвани земи в междуселищните територии на аграрно-промишлените комплекси и други селскостопански организации, както и на горските стопанства.

Чл. 173. (Нов - ДВ, бр. 99 от 1985 г.) (1) Териториалните граници на зоните за земеделско ползуване се определят в съответствие с териториалноустройствения план на селищната система. Зоните за земеделско ползуване са функционални елементи на структурата на селищната система.

(2) Устройството на зоните за земеделско ползуване се определя с план за териториална структура, режим на ползуване и устройство (в мащаб 1:5000/1:10 000), одобрен от председателя на изпълнителния комитет на окръжния народен съвет, съответно на Столичния народен съвет.

Чл. 174. (Нов - ДВ, бр. 99 от 1985 г.) С оглед максималното запазване на съществуващата природна среда, спазване на санитарно-хигиенните, агротехническите и други изисквания изпълнителните комитети на окръжните народни съвети и на Столичния народен съвет при определяне устройството на зоните за земеделско ползуване посочват терените, в които се забранява всякакво строителство, и в кои от раздадените земи за земеделско ползуване е разрешено строителството.

Чл. 175. (Нов - ДВ, бр. 99 от 1985 г.) (1) Не се разрешава строителство върху земи за земеделско ползуване, които са разположени:

1. до 5 км от регулационните граници на градовете от първи и втори функционален тип;
2. до 3 км от регулационните граници на градовете от трети функционален тип;
3. до 500 м от границите на защитени природни обекти, резервати (природни и архитектурни), курортни и охранявани обекти;
4. до 300 м от автомагистрали, първокласни пътища и железопътни линии;
5. в пояс "Б" на санитарноохраняваните зони към водоизточниците, ползувани за централно водоснабдяване;
6. в пояс "А" на зоните за санитарна и хидрогеоложка охрана на находищата на термоминерални води, лечебна кал и торф;
7. до 30 м от иглолистни и ценни широколистни гори.

(2) Отклонения от нормите по ал. 1, т. 1 и 2 може да се допускат с разрешение на председателя на изпълнителния комитет на окръжния народен съвет, съответно на Столичния народен съвет, съобразно териториалноустройствените и градоустройствените планове на съответните населени места и конкретните терени и природни дадености.

(3) Не се разрешава строителство върху земи, раздадени за земеделско ползуване на семействата от социалните категории, посочени в **чл. 15, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от Постановление № 11 на Министерския съвет от 1982 г. за цялостното изграждане на системата за самозадоволяване на населението от окръзите и селищните системи с основни селскостопански продукти** (ДВ, бр. 22 от 1982 г.).

Чл. 176. (Нов - ДВ, бр. 99 от 1985 г.) Местата в зоните за земеделско ползуване, в които се разрешава строителство, може да имат повърхност до 2000 м² и лице, съобразено със застроителното решение, но не по-малко от 15 м.

Чл. 177. (Нов - ДВ, бр. 99 от 1985 г.) (1) Постройките за сезонно ползуване и инвентар може да имат застроена площ до 35 м². В застроената площ не се включват открити тераси, външни клозети, малки водоеми и др., чието изграждане е допустимо.

(2) Постройките за сезонно ползуване и инвентар са едноетажни и може да имат най-голяма височина 2,80 м от готов под до пресечената линия на фасадната плоскост с външната покривна плоскост и най-много 4,50 м до най-високата част на билото. За осветяване на подпокривното пространство на покрива може да се предвиждат само табакери. Цокълът може да бъде с височина до 30 см от терена в най-високата му част.

(3) Отделната постройка за сезонно ползуване и инвентар се състои най-малко от следните помещения: помещение за обитаване, малка кухня или кухненски бокс, помещение за складиране на инвентар.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Под сградата може да се изграждат зимнични помещения за складиране на инвентар и селскостопанска продукция със светла височина до 2,10 м, както и малък водоем. Тези помещения може да имат прозорци с височина до 0,60 м.

Чл. 178. (Нов - ДВ, бр. 99 от 1985 г.) (1) Разстоянието между отделните постройки за сезонно ползуване и инвентар в зоните за земеделско ползуване трябва да бъде най-малко 10 м съобразно особеностите на терена, природните условия и архитектурно-градоустройствените изисквания. По изключение това разстояние може да бъде намалявано до 6 м във връзка с положението на заварени масивни постройки.

(2) Допуска се към постройката да се изграждат тераси с височина до 0,60 м от терена, на разстояние, най-малко 8 м от постройките в съседните места. Покритите тераси се включват с 40% от площта си в застроената площ, а затворените тераси - с цялата си площ. При силно наклонен терен се допуска изграждане на открит балкон с ширина до 1,50 м.

(3) С оглед интензивното използване на земята от органа по чл. 227 ППЗТСУ се разрешава изграждането на външни клозети, когато не са предвидени в постройката, кладенци, леки слънчеви оранжерии, канали, малки водоеми, попивни и септични ями на разстояние най-малко 3 м от границите на мястото. Не се допуска изграждането на гаражи.

(4) В зони за земеделско ползуване, където не се разрешава изграждане на индивидуални постройки за сезонно ползуване и инвентар, с решение на изпълнителния комитет на окръжния народен съвет, съответно на Столичния народен съвет, на подходящи места по утвърдени типови проекти може да се строят общи сгради за колективно ползуване, състоящи се от гардероби, санитарно-битови помещения и помещения за съхраняване на селскостопански инвентар и продукция на отделните стопани.

(5) (Отм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)

(6) Начинът на застрояване и разполагане на постройките се определя със застроителното решение на цялата зона. Външните строителни линии може да бъдат на разстояние, най-малко 3 м от

уличната (алейната) линия.

(7) В зоните за земеделско ползуване постройките за сезонно ползуване и инвентар се разполагат свободно или по изключение долепени една до друга в съседни места.

Чл. 179. (Нов - ДВ, бр. 99 от 1985 г.) Достъпът до отделните места в зоните за земеделско ползуване се осигурява по съществуващи и новопроектирани алеи с широчина до 6 м и с настилка до 4,50 м.

Чл. 180. (Нов - ДВ, бр. 99 от 1985 г.) В терените за земеделско ползуване се допуска изграждане по стопански начин или чрез възлагане за сметка на ползувателите на общи благоустройствени мероприятия - алеи, водоснабдяване, електрификация и др.

Чл. 181. (Нов - ДВ, бр. 99 от 1985 г.) Местата в зоните за земеделско ползуване може да се ограждат с леки неплътни огради, мрежи или други подходящи материали при използване на озеленителни и декоративни елементи.

Чл. 182. (Нов - ДВ, бр. 99 от 1985 г.) Засаждането на овощни и декоративни дървета и храсти в местата за земеделско ползуване се извършва при спазване на най-малките разстояния, определени с чл. 136.

Чл. 183. (Нов - ДВ, бр. 99 от 1985 г.) Постройките за сезонно ползуване и инвентар се изграждат като паянтови, полумасивни, масивни или от сглобяеми елементи по одобрени типови или индивидуални проекти.

Чл. 184. (Нов - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) (1) В местата в зоните за земеделско ползуване, в които се разрешава застрояване, могат да се изграждат стопански постройки за отглеждане на домашни животни, птици и гъбарници с обща застроена площ до 35 м². Могат да се монтират и слънчеви оранжерии от лек тип с площ до 50% от площта на мястото.

(2) При изграждане на стопанските постройки освен архитектурно-градоустройствените и санитарно-хигиенните норми се спазват и следните изисквания:

1. постройките се разполагат свободно на страничните линии или към дъното на мястото въз основа на застроително решение;

2. когато се разполагат свободно, постройките трябва да са на разстояние от страничните линии към съседите най-малко на 3 м или най-малко на 1,50 м от южна, югоизточна или югозападна (до 45° отклонение от южната посока) гранична линия към съседите;

3. стопанските постройки се разполагат най-малко на 6 м от постройката за сезонно ползуване и инвентар в мястото и най-малко на 10 м от постройките за сезонно ползуване и инвентар в съседните места;

4. постройките се изграждат едноетажни и може да имат най-голяма височина 2,50 м от готов под до пресечната линия на фасадната плоскост с външната покривна плоскост и най-малко 3,80 м до най-високата част на билото. Нивото на готовия под не може да бъде по-високо от 15 см от средното ниво на прилежащия терен.

Допълнителни разпоредби

§ 1. (Предишен § 2 - ДВ, бр. 89 от 1989 г.) Отклонения от тази наредба могат да се допускат само при условията и по реда, посочени в нея и в ППЗТСУ (чл. 99 - 102).

§ 2. (Нов - ДВ, бр. 89 от 1989 г.) Когато земи за земеделско ползуване се обособяват или включват във вилна зона, регулационните линии на вилните парцели се прокарват по съществуващите граници на ползуване, установени с кадастралния план, без да се спазват определените размери за лице и площ.

Преходни и Заключителни разпоредби

§ 3. (Предишен § 1 - ДВ, бр. 89 от 1989 г.) Изработените до влизане в сила на тази наредба

кварталнозастроителни и силуетни планове, които са обявени съгласно **чл. 69 ППЗТСУ** и технико-икономическите условия (ТИУ) и са предадени на инвеститора, могат да се одобряват съгласно действащите разпоредби.

§ 4. (Нов - ДВ, бр. 89 от 1989 г.) Изработените или одобрените до влизане в сила на тази наредба проекти за индивидуални вилни сгради, за които няма издадени разрешения за строежи, се коригират от одобряващите органи.

§ 5. (Нов - ДВ, бр. 89 от 1989 г.) (1) При узаконяване на незаконни строежи, изградени преди 7 април 1987 г. в зони за земеделско ползуване, които са обособени или включени във вилни зони, не се изисква спазването на отстоянията по **чл. 156, ал. 1 и 2**.

(2) Отстоянията по **чл. 156, ал. 1 и 2** не се спазват и при разрешаването на нови строежи във вилни зони по ал. 1, ако сградите или постройките в съседните парцели са били изградени незаконно независимо от последващото им узаконяване.

§ 6. (Нов - ДВ, бр. 89 от 1989 г.) (1) В зони за земеделско ползуване с право на застрояване узаконяване на незаконни постройки за сезонно ползуване и инвентар, изградени преди 7 април 1987 г., е допустимо след привеждането им в съответствие с действащите нормативни изисквания.

(2) Узаконяването на постройките по ал. 1 е допустимо и ако са изградени с незначителни отклонения от нормативните изисквания и привеждането им в съответствие с тях е технически и икономически целесъобразно. Незначителните отклонения не може да бъдат по-големи от 5 на сто от разрешената височина и 12 на сто от разрешената площ. Узаконяването е допустимо и ако в отклонение на нормативните изисквания е изградено мазе.

(3) Органът, който трябва да извърши узаконяването въз основа на архитектурния и конструктивния проект, преценява дали отклонението е незначително, както и техническата и икономическата целесъобразност на привеждането в съответствие.

§ 7. (Предишен § 3 - ДВ, бр. 89 от 1989 г.) Наредбата се издава на основание **чл. 189 и 201, ал. 1 ЗТСУ** и **чл. 96 и 218** от правилника за неговото прилагане. Тя влиза в сила два месеца след обнародването ѝ в Държавен вестник и отменя:

1. **Строителните правила и норми за изграждане на населените места**;
2. **Инструкцията за застрояване на вилните зони, курортните места и курортните части на населените места** (ДВ, бр. 17 от 1969 г.);
3. **Наредбата за площите и елементите на жилищата** (ДВ, бр. 101 от 1973 г.);
4. Правила и нормативи за планиране на населените места (**приложение № 2**) - Правила и нормативи за планиране и проектиране на паркинги, паркинг-гаражи за моторни превозни средства в населените места - **точки, 4, 6, 18 и 20, ал. 2** (ДВ, бр. 21 и 22 от 1970 г.);
5. всички други разпоредби, които им противоречат или уреждат същите въпроси.

§ 8. (Нов - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) (1) Максималната височина (етажност) на жилищните сгради се определя, както следва:

1. в градовете Бургас, Варна, Добрич, Плевен, Пловдив, Русе, Сливен, София, Стара Загора, Хасково, Шумен до 17,50 м (5 етажа);
2. в останалите градове до 11,50 м (3 етажа);
3. в селата до 11,50 м (3 етажа).

(2) По изключение за съобразяване с установения характер на застрояването в централните градски части и в обособени зони височината на сградите за градовете по т. 1 на ал. 1 може да се увеличава с 1/2, а за градовете по т. 2 на ал. 1 - до 17,50 м (3 етажа).

§ 9. (Нов - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) Изискванията на **§ 8** не се прилагат за сгради, в които са обезщетени бивши собственици на отчуждени терени, както и за сгради, за които има определени инвеститори с решение на ИК на ОБНС, и строителството започне до 31 март 1991 г. За започнато

строителство се счита датата на съставяне протокола за дадена строителна линия и ниво.

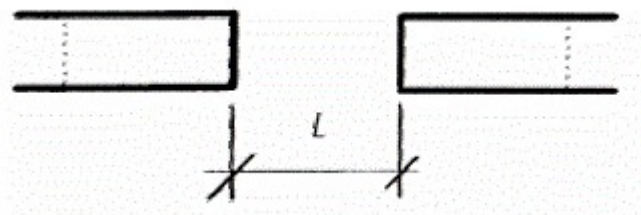
Приложение № 1 към чл. 17

(Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)

Схематични положения за определяне разстоянията между жилищните и между жилищните и обществените сгради при комплексно застрояване

Положение 1

(Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)

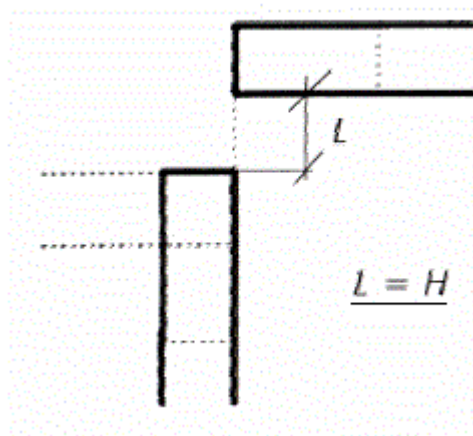


$L = 10$ м - при сгради с височина до 14,5 м;

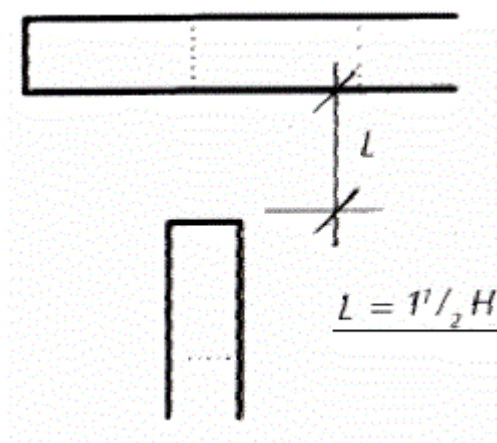
$L = 12$ м - при сгради с височина 17,5 м;

$L = 14$ м - при сгради с височина 20,5 м и повече.

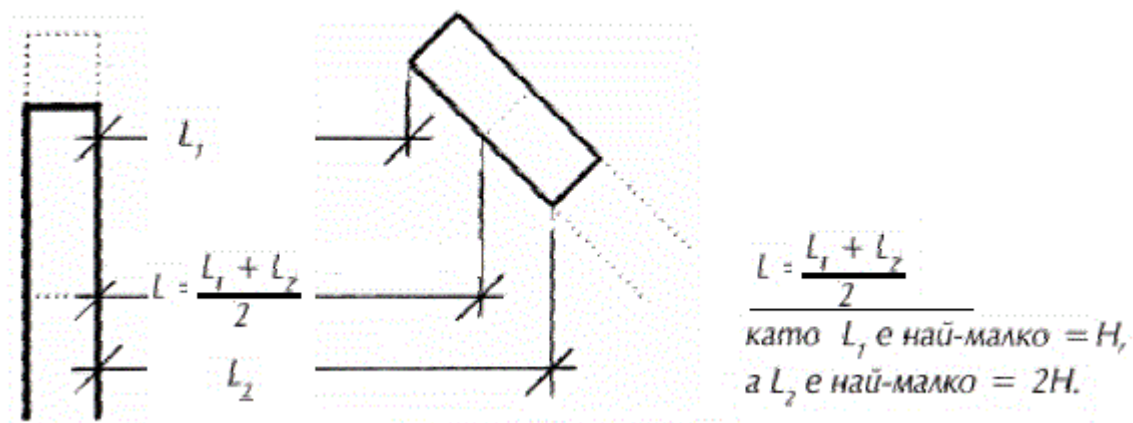
Положение 2



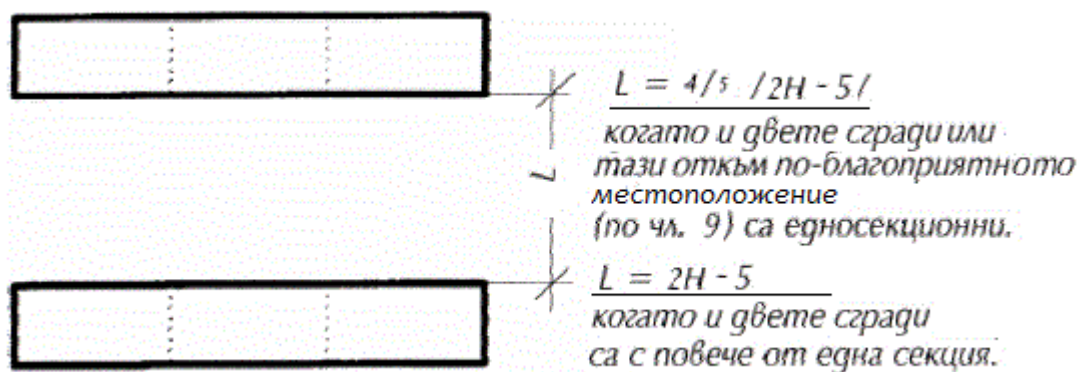
Положение 3



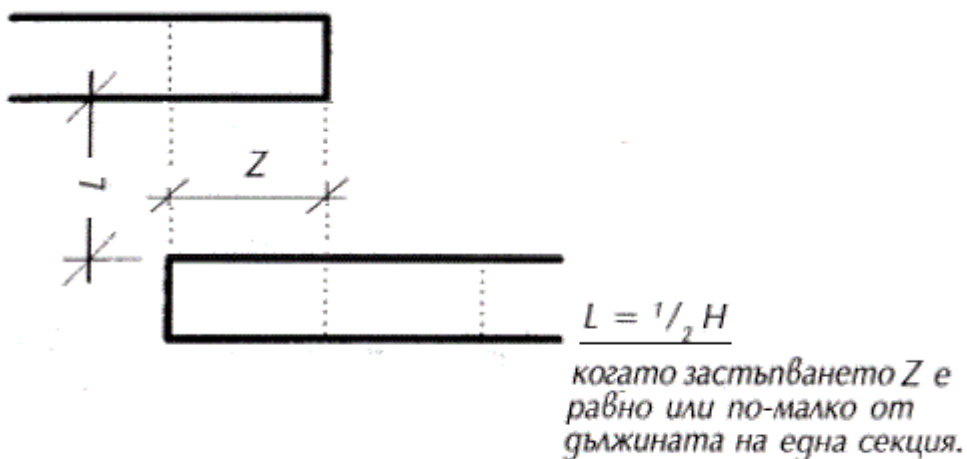
Положение 4



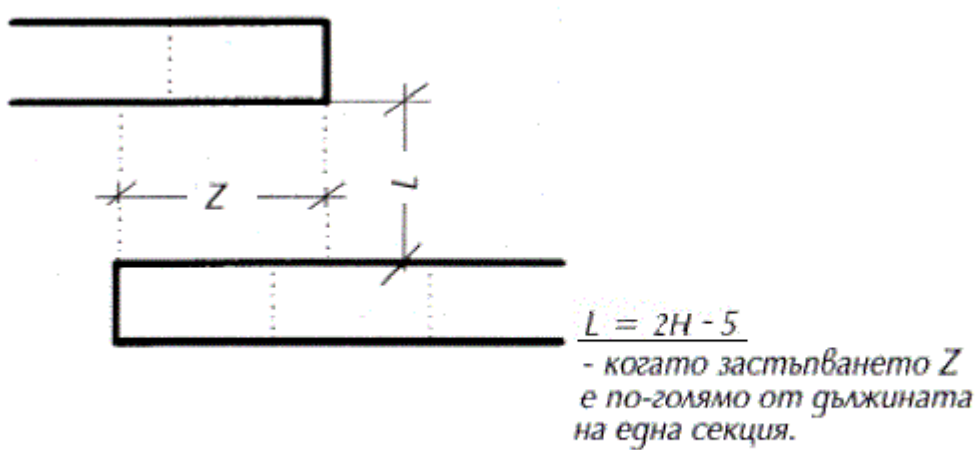
Положение 5



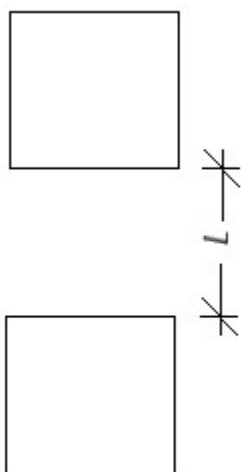
Положение 6



Положение 7



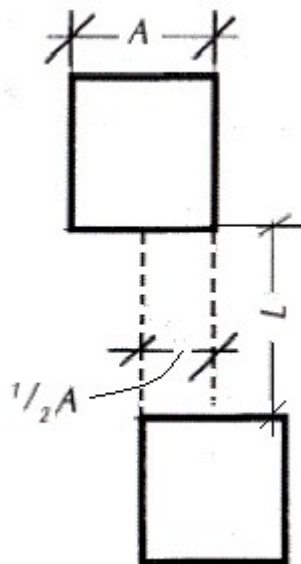
Положение 8
(Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)



$L = H$ - когато сградите са с височина до 26,5 м включително

$L = 3/4 H$ - когато сградите са с височина над 26,5 м

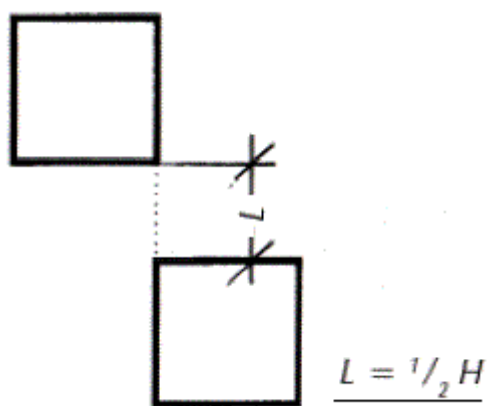
Положение 9
(Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)



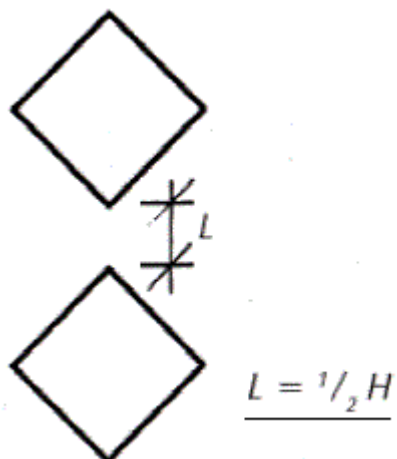
$L = \frac{4}{5} H$ - когато сградите са с височина до 26,5 м включително

$L = \frac{3}{5} H$ - когато сградите са с височина над 26,5 м

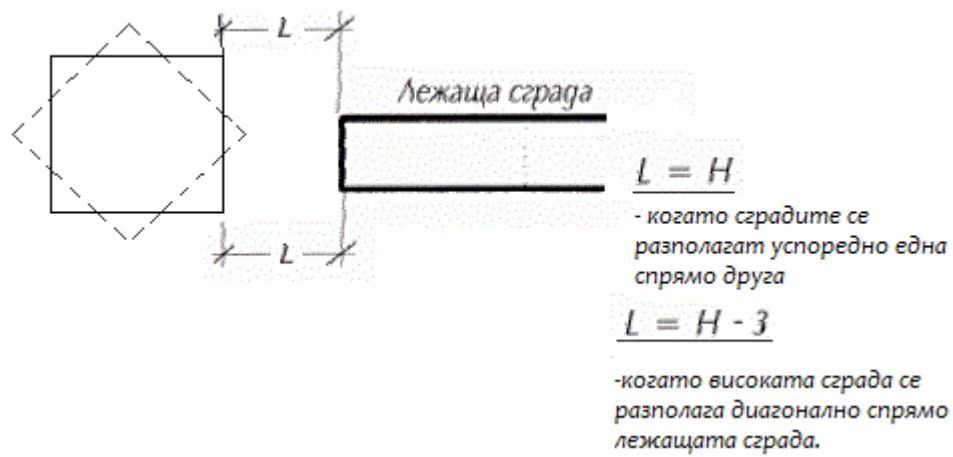
Положение 10



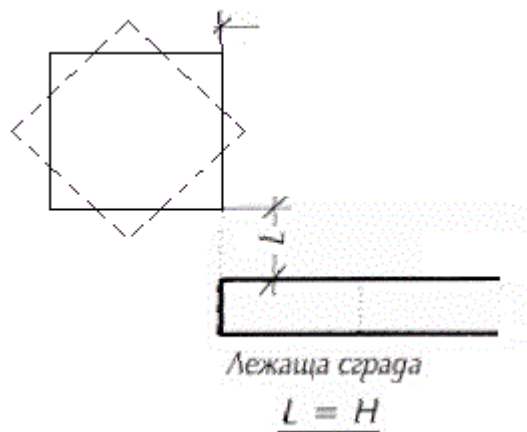
Положение 11



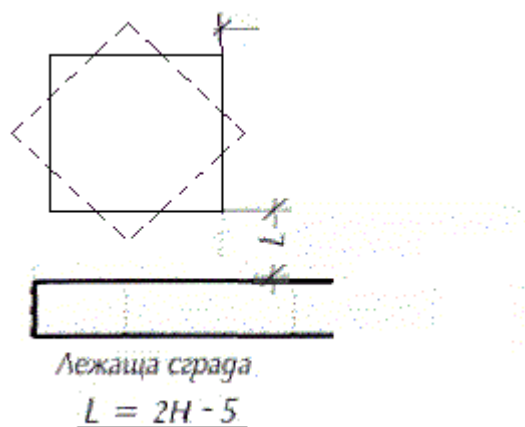
Положение 12



Положение 13

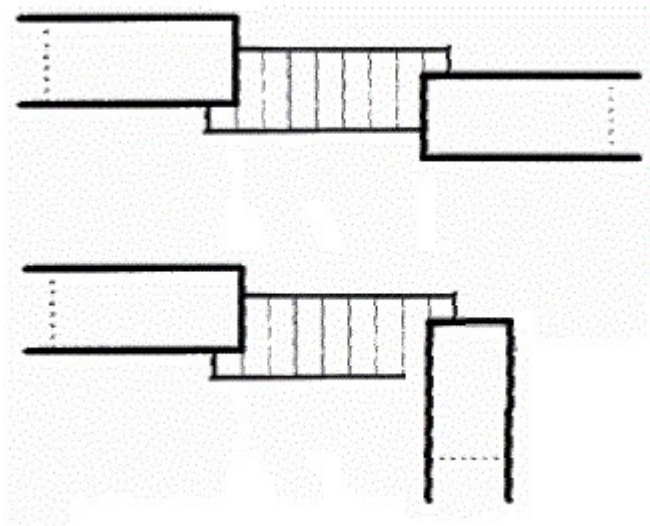


Положение 14



Положение 15

(Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)



L = разстоянието, котирано или измерено от одобрения застроителен и кварталнозастроителен и силуетен план - които не може да се изменя по-късно /когато междинната връзка е с височината на по-ниската сграда/

L = разстоянията по схематични положения №№ 1 и 2 /когато връзката е с височина до 8,50 м./

Забележки: 1. (Изм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.) При схематични положения от № 1 до 11 включително L се определя въз основа на височината на сградата, която е разположена откъм по-благоприятната по отношение на огряването от слънцето на сградите страни съгласно чл. 9.

2. (Отм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)

3. При схематични положения от № 2 до 14 включително H изразява абсолютната височина на сградите независимо от липсата или наличието на гаражи, магазини и др. в първия надземен етаж.

4. При схематични положения № 12, 13 и 14 H изразява абсолютната височина на лежащата сграда.

Приложение № 2 към чл. 46

(Отм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)

Приложение № 3 към чл. 47

(Отм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)

Технически показатели за площите на жилищата и за цялата сграда и за нейния обем по архитектурен проект

№ по ред	Площи и обеми	Мярка	Жилищна сграда и жилища											Забележка
			на сградата	1 ст. жил. за 1 об.	2 ст. жил. за 2 об.	3 ст. жилище		4 ст. жилище		5 ст. жилище		средно за 1 жил.	средно за 1 об.	
						за 3 об.	за 4 об.	за 4 об.	за 5 об.	за 5 об.	за 6 об.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Жилищна площ отделно площ на кухни над 5 м ²	м ²												
2.	Обслужваща площ	м ²												
3.	Полезна площ	м ²												
4.	Стопанска площ	м ²												
5.	Застроена площ	м ²												
6.	Разгънатата застр. площ на сградата	м ²												

7.	Кубатура на сградата	м ²												
----	----------------------	----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Приложение № 5 към чл. 106

(Отм. - ДВ, бр. 91 от 1990 г.)