

Часть 3 — Правила за строене частни здания въ градоветъ¹⁾

(Утвърдени съ Височайши указъ отъ 14 августъ 1881 г. и обнародвани въ „Държ. вестникъ“, брой 59 отъ 19 августъ с. г.)

I. За регулирането на градскитѣ улици.

1. Плановѣтъ на градоветѣ се снематъ и съставятъ отъ градскитѣ архитекти подъ контрола и ръководство на съответнитѣ правителствени инженери.

2. Върху плана на града ще бждатъ показани:

а) Точното разположение на съществуващитѣ градски улици;

б) Предѣлитѣ и величината на принадлежащитѣ на разни стопани участъци (кадастраленъ планъ).

3. Следъ това, на същия планъ се начъртава проекта за регулиране на улицитѣ, като се иматъ предъ видъ следнитѣ условия:

а) Новитѣ улици ще бждатъ по възможность прави и взаимно перпендикулярни;

б) Ширината на улицитѣ ще бжде:

1-й разрѣдъ не по-малко отъ 18 метра;

2-й „ „ „ 16 „

3-й „ „ „ 10 „

4. За построяванитѣ отново квартали, ширината на улицитѣ не трѣбва да бжде по-малка отъ 16 метра и преимущественно отъ 20 метра.

5. Въ града трѣбва да се остави доволно число площади (мегдани).

6. Снетия по този начинъ планъ на града, следъ разглеждането му отъ градско-общинския съветъ и съответния правителственъ инженеръ, се представя въ два екземпляра за утвърждение въ Министерството на вътрешнитѣ дела, заедно съ протокола на съвета и мнението на правителствения инженеръ.

7. Следъ утвърждаване плана на града, една екземпляръ остава въ архивата на управлението на общитѣ сгради, а другия се връща на градския съветъ.

8. Всичкиѣ жглови кѣщи трѣбва да се строятъ съ фасада (лице) къмъ улицата, въ линията на самата улица, тъй щото жгълтъ да бжде застроенъ.

9. Не се позволява да се строятъ глухи зидове по лицето на улицата.

10. Позволява се да се строятъ на улицата само малки зидове съ цокли не по-високи отъ 60 сант. съ дървени или металически решетки (пармаклѣщи).

Цѣлата височина на зида заедно съ решеткитѣ, не трѣбва да бжде повече стъ 2 метра.

11. Новия планъ на града встъпва въ сила отъ денѣтъ на утвърждаването му и всичкитѣ нови здания ще се строятъ по начертанието на новитѣ улици.

12. При туряне въ изпълнение на новия планъ непременно ще станатъ изменения въ очертанията на напрежнитѣ участъци на частнитѣ стопани. За това градския съветъ ще изправи тия участъци, при което ще се съблюдаватъ следнитѣ условия:

а) Участъцитѣ ще бждатъ по възможность правоугълни и страничнитѣ имъ граници перпендикулярни къмъ направлението на улицата.

б) Величината на участъцитѣ за строение кѣщи само за живѣне или продавници съ кѣща отгоре за живѣне, не ще бжде по-малка отъ (250) двесте и петдесетъ квадратни метра, съ лице (фасада) най-малко

отъ (10) десетъ линейни метра по дължината на улицата;

в) Величината на участъцитѣ за построяване само на продавници не трѣбва да бжде по-малка отъ (100) сто квадратни метра съ лице не по-малко отъ (10) десетъ линейни метра по дължината на улицата.

13. Ако при изправяне границитѣ на участъцитѣ нѣкое владение се укаже отъ твърде неправилна форма или пъкъ маломѣрно (по-малко отъ показаната въ 12, б) норма), то забранява се върху него да се строи кѣща, до като стопанинѣтъ на този участъкъ не купи отъ съседнитѣ стопани нуждната за преведането му въ нормалния видъ или величина частъ, или пъкъ го продаде на съседнитѣ стопани.

14. Въ случай, че между частнитѣ владелци не може да се постигне споразумение, то маломѣрния участъкъ, следъ като се оцени, се купува отъ градския съветъ, който тъй също купува отъ съседнитѣ стопани необходимата частъ за увеличаване този участъкъ, на основание закона за задължителното отчуждение.

15. Въ участъцитѣ за кѣща или за дюкяни съ кѣщи отгорѣ за живѣне, трѣбва да се оставя незастроено мѣсто за дворъ отъ (100) сто квадратни метра най-малко, а въ участъцитѣ само за дюкяни — най-малко (20) двадесетъ квадратни метра.

16. Никой отъ частнитѣ стопани нѣма право да отказва отъ отстъпването на градския съветъ, по оценка, необходимата отъ своя участъкъ частъ за прокарване или изправяне на съществуваща улица, площадь и т. н. и т. н.

Бележка Въ всичкитѣ случаи, гдето по гореканазия поводъ не може да се достигне до споразумение между стопанитѣ и градския съветъ, било по частенъ начинъ, или по способа на арбитража, дѣлото се решава отъ съответнитѣ съдебни власти.

17. Всѣкой, който строи нова кѣща, се задължава да устрои предъ своя участъкъ, въ всичката му дължина, тротоаръ по установения отъ градския съветъ даденъ типъ за цѣлата улица. Височината на края на този тротоаръ надъ улицата ще бжде 0'20 м. а ширината му:

За улицитѣ отъ 1-й разрѣдъ не по-малко отъ 2.00 м.

„ „ „ 2-й „ „ „ 1.50 „

„ „ „ 3-й * „ „ „ 1.25 „

18. Старитѣ кѣщи, които не отговарятъ на скроенитѣ регулации, се събарятъ отъ градския съветъ само тогава, когато тѣ съвършено сѣ негодни за живѣне по вехтостѣта си, или сѣ опасни, — или пъкъ когато стойността имъ, следъ оценка, се плати.

19. Въ глинобитнитѣ, строени по старъ мѣстенъ обичай кѣщи, или пъкъ въ стоящитѣ не по новия планъ на града кѣщи, не се позволява да ставатъ каквито и да било поправки или преправки.

20. Вехтостѣта на кѣщитѣ, т. е. пълната имъ негодность за живѣне и при това опасность за окръжаващитѣ се опредѣля отъ назначена за това отъ градския съветъ, подъ председателството на правителствения инженеръ, комисия, която, въ присъствието на стопанина, съставя актъ; следъ това град-

¹⁾ Настоящитѣ правила сѣ поправени споредъ допълненията, станали къмъ тѣхъ презъ 1887 година и утвърдени съ указъ отъ 5 юний с. г.

ския съветъ, следъ двукратно напомнюване на стопанина за разрушението на кжщата, незабавно пристѣпва къмъ събарянето ѝ за смѣтка на стопанина.

21. Всичкиѣ спорни въпроси между градския съветъ и частниѣ стопани по поводъ на турянето въ изпълнение утвърдения планъ на града се рѣшаватъ, при съдействието на правителствения инженеръ, отъ Управлението на Общитѣ Сгради.

II. Порядѣка на позволениято

22. Всѣкой стопанинъ, желающъ да строи здание на принадлежащото нему мѣсто, се отнася съ прошение за позволение въ съответственото градско общинско управление.

23. Задължително е да се иска такова позволение и за нѣкоя поправка или преправка на съществуващо здание, съ изключение само на незначителни поправки, имеющи за целъ съдържанието въ чистота и цѣлостъ различниѣ части на зданието.

24. Отъ задължителното подаване прошение се освобождаватъ само правителствениѣ здания. Въ последниѣ тия случаи обаче необходимо е да се иска отъ съответното градско управление да укаже мѣстото за постройката.

25. Въ прошениято точно да се обясни :

- а) Званието и името на стопанина ;
- б) Въ коя часть (кварталъ), на коя улица и подъ кой номеръ е показано мѣстото ;
- в) Какво именно се предполага да се построи, преправи или поправи ;
- г) Името на лицето (архитекта), което ще наглежда работата.

26. При прошенията се прилагатъ :

- а) За новитѣ постройки и преправки : генераленъ планъ на мѣстото, фасадитѣ, които сж на лице и обѣрнати къмъ двора, детайлниѣ планове на етажитѣ, конструкциитѣ и разрезитѣ ;
- б) За поправка на зданието : генераленъ планъ на двора и фасадитѣ на зданията, които ще се поправятъ ;
- в) За прокарване или поправяне подземни гиризи и водопроводни трѣби : генераленъ планъ на двора, съ показание върху него избраното за трѣбитѣ направление и

г) За отваряне прозорци и врати или : затваряне съществуващиѣ : генераленъ планъ на двора и цѣлия фасадъ съ показание върху него съ червени черти предполагаемитѣ работи.

Забележка 1. Всичкиѣ горепоказани чертежи трѣбва да бждатъ приложени въ три екземпляри.

Забележка 2. Генералния планъ ще заключава :

а) Направлението на съществуващата улица и по утвърдения планъ на града, сжщо и надлъжния ѝ профилъ ;

б) Всичкиѣ строения на двора, съ еркеритѣ, издаденитѣ части на постройката, (saillies), външниѣ галерии и балконитѣ ; всичкиѣ трапове, помийни ями, сжщо подземниѣ сточни трѣби, кладенци и геризи ;

в) Съседниѣ строения, които сж смежни съ границиѣ на двора.

Забележка 3. Мащабътъ за чертежитѣ е :

- а) за генералниѣ планове 1/500 ;
- б) за детайлниѣ планове на етажитѣ 1/200 ;

в) за фасадитѣ и разрѣзитѣ 1/100.

27. За съвършенната точностъ на представениѣ планове и вѣрността имъ съ натурата отговарятъ съставителитѣ на плановетѣ, които сж длѣжни да ги подписватъ и показватъ времето, когато сж били снети. Непровѣренитѣ единъ месецъ до представлението на прошениято планове не се приематъ.

28. За избѣгване недоразуменията и претенциитѣ, които биха могли да се появятъ отъ страна на съседитѣ, стопанитѣ сж длѣжни да представятъ при прошенията документи, какво дадения участъкъ имъ принадлежи.

29. Въ течение на една неделя отъ получаване на прошениято, което удовлетворява изложенитѣ погоре искания, градското управление се удостоверява на мѣстото чрезъ своя архитектъ или техникъ, дали изпратения планъ е съгласенъ съ натурата и заедно съ това отговаря ли проектътъ на долуизложенитѣ условия.

Следъ това, заедно съ своето мнение, градското управление изпраща проекта за окончателно утвърждение на съответния правителственъ инженеръ.

Забележка. Въ столицата проектитѣ по разгледването имъ отъ градското управление се изпращатъ въ Главното Управление на Общитѣ Сгради.

30. Правителствения инженеръ има право да поиска да станатъ въ изпроведения проектъ нѣкои изменения въ смисъла на настоящиѣ правила и да го утвърждава или не утвърждава за построяване.

31. Следъ утвърдението отъ правителствения инженеръ, единия екземпляръ отъ проекта остава въ неговата канцелария, а другитѣ два при надписъ се изпращатъ въ градското общинско управление, единия за архивитѣ, а другия за да се даде обратно на просителя.

32. Позволениято за строежъ по утвърдения планъ има сила въ течение на една година отъ деня на даването му. Ако въ течение на този срокъ стопанинътъ не се възползува отъ него, то за да пристѣпи къмъ работата, той е длѣженъ да иска по сжщия редъ ново разрешение.

33. Въ случай, че се строятъ частни здания въ райони на укрепления, градското управление, преди да направи представление до правителствения инженеръ, се обръща съ запитване до съответния агентъ отъ Военно-инженерното управление.

III. Технически условия

34. Кжщи се позволява да се строятъ въ градоветѣ отъ изпечени тухли съ керпичъ. Дървени или фахтверкови (отъ дърво и камъкъ) кжщи се позволяватъ само въ отдалечени махали на града.

Забележка. За избѣгване на недоразумения върху утвърдения планъ на града трѣбва да бждатъ показани частитѣ, въ които се позволява строенето на фахтверкови кжщи.

35. Кжща отъ плетъ лепенъ съ калъ (глина) никакъ не се позволява.

36. Кжшни строения (готварници, перачници, сайванти, яхжри и др. т.) могатъ да се строятъ дървени даже и въ централниѣ части на града, ако сж само :

а) Вътре въ двора и далечъ отъ главното здание не по-малко отъ 10 метри и на расстояние не по-

малко отъ 4 м. отъ задната граница на двора и се строятъ въ видъ на малки отдѣлни строения;

б) Покрити съ желѣзо или керемиди;

в) И не сж назначени за живѣне.

37. Въ всѣко здание лѣвата странична стена трѣбва да служи за огнепазителка (цѣла каменна стена издигната не по-малко отъ 0.50 м надъ стрѣхата).

Забележка. Лѣва и дѣсна страни се считатъ, когато се излиза отъ двора на улицата.

38. Ако зданието е дълго, то огнепазителкитѣ трѣбва да се правятъ далечъ една отъ друга не по-малко отъ 25 метри.

39. Всѣко здание трѣбва да има здрави основи, дебелината на които зависи отъ числото на етажитѣ, а дълбочината — отъ земята, но въ всѣкой случай не по-малко отъ 1 метъръ.

40. Каменнитѣ здания могатъ да се строятъ безъ ограничение числото на етажитѣ; при това дебелината на външнитѣ стени на последния етажъ да не е по-малка отъ 0.45 м (една и половина тухла); а дебелината на всѣкой долеследващъ етажъ се увеличава съ 0.15 м., тъй щото за триетажно здание дебелината на:

горния етажъ е — 0.45 м (една и половина тухла);

средния „ — 0.60 м (две тухли);

партера „ — 0.75 м (две и половина тухла);

основитѣ не по-малко отъ — 1.00 м.

41. Дебелината на стенитъ на едноетажнитѣ каменни здания трѣбва да бжде не по-малка отъ 0.60 м (две тухли), въ случай че ще се построи отпосле горенъ етажъ.

42. Външнитѣ стени трѣбва да се свързватъ съ вътрешнитѣ, отъ които нѣкои трѣбва да бждатъ капитални (отъ такава дебелина, както и външнитѣ).

43. Дървенитѣ и фахтверкови здания въ махалитѣ, гдето такива се позволяватъ, трѣбва да отговарятъ на следнитѣ правила:

а) Тѣ трѣбва да се строятъ не по-малко отъ 5 метри далечъ отъ лѣвата, а не по-малко отъ 2.50 м отъ дѣсната граница на двора, тъй щото да бждатъ далечъ едно отъ друго не по-малко отъ 7.50 м;

б) Тѣ не трѣбва да бждатъ по-дълги отъ 25 метри, а въ случай на по-голяма дължина, тѣ трѣбва да бждатъ раздѣлени съ каменни стени презъ не по-малко отъ 7.50 м дължина;

в) Тѣ трѣбва да бждатъ едноетажни и на каменни основи.

44. Въ по-отдалечени градски части позволява да се строятъ двуетажни дървени или фахтверкови здания, ако долниятъ имъ етажъ е каменъ.

45. Всичкитѣ здания въобще трѣбва да бждатъ покрити съ несгоряемъ материалъ (желѣзо, тенеке, керемиди).

46. Фасадитѣ на зданията трѣбва да бждатъ паралелни на улицитѣ, да представятъ приятенъ видъ на око̀то и да отговарятъ на следнитѣ условия:

а) Прозорцитѣ на горния етажъ трѣбва точно да съвпадатъ съ прозорцитѣ на долния и при това височината имъ не трѣбва да бжде по-малка отъ 1.50 м, а широчината — не по-малка отъ 0.75 м;

б) Простенкитѣ между прозорцитѣ не трѣбва да бждатъ по-малки отъ широчината на прозорцитѣ;

в) Растоянието отъ прозорцитѣ до наченванието на покрива заедно съ корнизъ (перваза подъ стрѣхата) не трѣбва да бжде по-малко отъ 0.80 м;

г) Всѣко здание трѣбва да има цокълъ (частъ между фундамента и пода на зданието), височината на който не трѣбва да бжде по-малка отъ 0.50 метра а заливаемитѣ отъ високитѣ води мѣстности — не по-малко отъ 0.50 м надъ равнището на самитѣ високи води;

д) Наклона на покрива не трѣбва да бжде повече отъ $\frac{3}{4}$ (за керемидни, покриви) и не по-малко отъ $\frac{1}{4}$ (за желѣзни);

е) Всичкитѣ пиластри, колони и въобще издаденитѣ части (saillies) на външнитѣ зидове трѣбва да се заключаватъ вътре отчуждаемия отъ стопанина участъкъ, тъй щото широчината на тротоара да не се намалява, а да се счита отъ външната граница на тия издадени части;

ж) Балконитѣ трѣбва да се строятъ на не по-малко отъ 4 м височина надъ повърхността на тротоара;

з) Фасадитѣ могатъ да се мажатъ съ следущитѣ шарове (бои): бѣлъ, жълтъ, свѣтлосинъ, свѣтло-зеленъ, блѣдочервенъ и въобще всички приятни на гледъ шарове. Въ случай на мазане фасада съ разни шарове, въ плана тѣ трѣбва да бждатъ показани.

Забележка. Отпосле отъ Управлението на Обшитѣ Сгради ще се изработятъ типове на нормални фасади за ръководство на частнитѣ стопани.

47. Височината на стайитѣ за живѣне не трѣбва да бжде по-малка отъ $2\frac{1}{2}$ метри.

48. Всичкитѣ зимници (подници, маази) въобще трѣбва да бждатъ покрити съ сводове.

49. Въ случай на построяване помѣщения за живѣне въ зимнични етажи, тѣ трѣбва да бждатъ достатъчно високи (§ 47), доволно свѣтли, щото прозорцитѣ на подницитѣ, които сж къмъ улицата, да не развалятъ общия видъ на постройката. При това, подътъ трѣбва да бжде по-горе отъ равнището на водитѣ.

50. Въ всѣка кѣща трѣбва да има не по-малко отъ две стълби, отъ които една несгоряема. Наклона на стълбитѣ трѣбва да бжде не по-малко отъ $1\frac{1}{2}$ за основа на 1; чернитѣ стълби, а сжщо и тия, които водятъ на чардаци, могатъ да бждатъ и съ уклонъ 1:1.

51. Пристройки за дървени стълби отъ вънъ каменни здания не се позволява.

52. Между тавана на единия етажъ и пода на горния трѣбва да стане смазка отъ прѣстъ, въ която да се турятъ тухли и следъ това да се залее съ вариста вода.

53. Всѣка кѣща трѣбва да има извесно количество постоянни (тухлени или отъ грънци) печки, на които общата повърхностъ на нагрѣването трѣбва да съставя въ квадратни метри $\frac{1}{25}$ — $\frac{1}{30}$ отъ кубическото съдържание на помѣщенията.

54. Печкитѣ въобще и коминитѣ въ дървенитѣ здания трѣбва да бждатъ турени на отдѣлни каменни фундаменти.

Находящи се въ горни етажи печки трѣбва да иматъ тоже отдѣлни основи на желѣзни или чугунени кронштейни или релси.

55. Разположението на печкитѣ въ зданието трѣбва да бжде удобно и безопасно отъ пожаръ.

55. Коминитѣ трѣбва да бждатъ прави и удобни за достѣпъ и чистене.

57. Всички печки и комини трѣбва да стоятъ далечъ отъ дървени или фахверкови стени не по-малко отъ 0'30 метра. Това празно мѣсто де се изпълня съ тухли.

58. Балкитѣ (гредитѣ) на тавана и покривнитѣ ферми трѣбва да бждатъ разположени тъй, щото около коминитѣ да остава всѣкога празно мѣсто отъ 0'30 метра.

59. Не се позволява да се прислоняватъ пешитѣ до стената на съседната кжща.

женеръ (въ столицата съ Управлението на Общ. Сгради) на следующитѣ лица:

а) На тия, които иматъ задгранични дипломи за право произвеждане строителни работи;

б) На лицата, които дълго време сж се занимавали съ производството на технически работи и сж лично познати на правителствения инженеръ като опитни строители.

65. Лицето, което наглежда работата, отговаря за всички неправилности въ последната, за отстѣпване отъ утвърдения планъ или отъ настоящитѣ правила, а сжщо въ случай на нѣкои изменения въ времето на



ФИГ. 15. Казармовидни кжщи покрай обикновено орегулирани прави улици и въ малки квартали (фиг. 12 — лѣво).

60. Ако се правятъ подвижни металически печки, тѣ трѣбва да се турятъ на каменни плочи, при което както самата пещъ, тъй и всѣкой коминъ, трѣбва да стоятъ далечъ отъ всичкитѣ дървени части не по-малко отъ 0'30 метра.

61. Не се позволява да се изваждатъ металически тржби (кюнци) презъ външнитѣ прозорци или стени. Тѣ трѣбва да се изкарватъ въ вертикалнитѣ комини.

62. Който строи кжща на самата граница на своя дворъ, не може да прави прозорци или стрѣха къмъ двора на своя съседъ.

63. Помийнитѣ трапове и заходитѣ трѣбва да бждатъ непременно съ вентилации (прозорчета, дупки, коминчета). Траповетѣ трѣбва да се копятъ въ двороветѣ далечъ отъ зданията и плътно да се захлупватъ съ двойни капаци.

IV. За надзора върху постройката и отговорността за извършването на работитѣ

64. Надзорътъ върху работата, а сжщо и съставянето на проектитѣ, могатъ да бждатъ повѣрени само на лица, които иматъ съответно разрешение за това отъ градския общински съветъ.

65. Градския съветъ дава такова разрешение по предварително сношение съ правителствения ин-

извършването на работата и до свършването ѝ — съгласно съ действующитѣ въ страната закони.

67. Въ случай на отсъствие на надзирателя на работата, за всичкитѣ поименовани неправилности и отстѣпвания отговаря стопанина.

68. Въ случай, че надзирателя на постройката (архитекта) е иностраненъ поданикъ, предъ закона отговаря стопанинътъ, а надзирателя на постройката се лишава отъ правото да произвежда работи.

69. Контролътъ върху производството на работитѣ принадлежи на градския архитектъ, правителствения инженеръ или градския инспекторъ отъ Управлението на Общитѣ Сгради.

70. Лицата, на които е поверенъ контролътъ, сж длъжни колкото е възможно по-често да се удостоверяватъ на мѣстото:

а) Да ли се строи зданието съгласно новия планъ на града;

б) Да ли е съгласно то съ утвърдения за него проектъ;

в) Да ли се съблюдаютъ настоящитѣ правила;

г) Да ли материалътъ е отъ добро качество;

71. Въ случай на неизпълнение нѣкой пунктъ отъ настоящитѣ правила, правителствения инженеръ или градския архитектъ незабавно спира работата.

72. Щомъ работата се спрѣ, тя не може отново да се почне, до гдето не се отстранятъ отъ страна

на стопанина причинитѣ, които сж предизвикали спирането на работата.

73. Независимо отъ спирането на работата, за неизпълнение на настоящитѣ правила, а сжщо и разпорежданията на правителствения инженеръ и градския архитектъ, виновнитѣ се глобяватъ:

а) За първи пжть съ 50 лева;

б) За втори пжть съ 200 лева;

в) За трети пжть съ 500 лева;
и се даватъ подъ сждъ съ обвинение за непокорство на властѣта.

74. Никой не може да се оправдае съ незнанието на тия правила, които за това ще се обнародватъ въ „Държавенъ Вестникъ“ и ще се отпечататъ въ отдѣлни книжки¹⁾.