

# НАРЕДБА № 5

## от 21 май 2001 г.

### ЗА ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

Издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството, обн., ДВ, бр. 51 от 5 юни 2001 г., в сила от 5 юни 2001 г., попр., бр. 62 от 13 юли 2001 г.

Ч А С Т П Ъ Р В А.....	3
ОБЩИ ПРАВИЛА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА .....	3
Глава първа.....	3
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
Глава втора .....	3
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ТЕРИТОРИИТЕ И ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ .....	3
Глава трета.....	4
РЕЖИМ НА УСТРОЙСТВО, УСТРОЙСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ И ЗОНИ .....	4
Глава четвърта.....	5
ПОКАЗАТЕЛИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ.....	5
Ч А С Т В Т О Р А.....	6
ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО .....	6
В ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ.....	6
Глава пета .....	6
УСТРОЙСТВО НА ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ .....	6
Глава шеста.....	9
УСТРОЙСТВО НА ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ .....	9
Глава седма.....	10
УСТРОЙСТВО НА КУРОРТНИ ТЕРИТОРИИ И КОМПЛЕКСИ .....	10
Глава осма.....	12
УСТРОЙСТВО НА ВИЛНИ ЗОНИ И ЗЕМИ ЗА ЗЕМЕДЕЛСКО ПОЛЗВАНЕ И ОТДИХ .....	12
Глава девета.....	13
УСТРОЙСТВО НА ОЗЕЛЕНЕНИ ТЕРИТОРИИ.....	13
Глава десета.....	14
УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА СПОРТ И РАЗВЛЕЧЕНИЯ .....	14
Глава единадесета .....	14
УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ С КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКО НАСЛЕДСТВО .....	14
Глава дванадесета .....	15
УСТРОЙСТВО НА СМЕСЕНИ ЦЕНТРАЛНИ ТЕРИТОРИИ.....	15
Глава тринадесета .....	16
УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ .....	16
Глава четиринадесета .....	18
УСТРОЙСТВО ИЗВЪН ГРАНИЦИТЕ НА НАСЕЛЕНИТЕ МЕСТА В .....	18
ЗЕМЕДЕЛСКИ, ГОРСКИ, ЗАЩИТЕНИ И НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ .....	18
Ч А С Т Т Р Е Т А.....	19
УСТРОЙСТВО НА МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ НА .....	19
ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА .....	19
Глава петнадесета .....	19
УСТРОЙСТВО НА УЛИЧНАТА МРЕЖА, ПЪТИЩАТА.....	19
Глава шестнадесета.....	22
УСТРОЙСТВО НА ВОДОСНАБДИТЕЛНИ И .....	22
КАНАЛИЗАЦИОННИ МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ .....	22
Глава седемнадесета .....	22
УСТРОЙСТВО НА ЕНЕРГИЙНИ МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ.....	22
Глава осемнадесета .....	23

УСТРОЙСТВО НА ХИДРОМЕЛИОРАТИВНИ МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ.....	23
Ч А С Т Ч Е Т В Ъ Р Т А.....	24
ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ В.....	24
ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ.....	24
Глава деветнадесета.....	24
УРЕГУЛИРАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ.....	24
Глава двадесета.....	24
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА СГРАДИТЕ И ПОСТРОЙКИТЕ.....	24
Глава двадесет и първа.....	25
НАЧИН НА ЗАСТРОЯВАНЕ.....	25
Глава двадесет и втора.....	25
ХАРАКТЕР НА ЗАСТРОЯВАНЕТО.....	25
ВИСОЧИНА НА СГРАДИТЕ И ПОМЕЩЕНИЯТА.....	25
Глава двадесет и трета.....	26
ЛИНИИ НА ЗАСТРОЯВАНЕ.....	26
Глава двадесет и четвърта.....	26
РАЗПОЛАГАНЕ НА СГРАДИТЕ НА ОСНОВНОТО ЗАСТРОЯВАНЕ.....	26
В УРЕГУЛИРАНИТЕ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ.....	26
Глава двадесет и пета.....	28
РАЗПОЛАГАНЕ НА ПОСТРОЙКИТЕ НА ДОПЪЛВАЩОТО.....	28
ЗАСТРОЯВАНЕ В УРЕГУЛИРАНИТЕ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ.....	28
Глава двадесет и шеста.....	30
ИЗДАТИНИ НА СГРАДИТЕ.....	30
Глава двадесет и седма.....	31
ОГРАЖДАНЕ, ОЗЕЛЕНЯВАНЕ И БЛАГОУСТРОЯВАНЕ.....	31
НА УРЕГУЛИРАНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ.....	31
Глава двадесет и осма.....	32
ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ.....	32
НА ЖИЛИЩНИ СГРАДИ И ЖИЛИЩА.....	32
Раздел I.....	32
Общи положения.....	32
Раздел II.....	32
Жилищни сгради.....	32
Раздел III.....	34
Жилища.....	34
Раздел IV.....	35
Строителни елементи, конструкции и инсталации на жилищните сгради.....	35
ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ.....	36
ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ.....	37
<i>Приложение № 1 към чл. 23 и 32.....</i>	<i>39</i>
Определяне на прилежащия терен (урегулиран поземлен имот) на съществуващи сгради при преструктуриране на жилищни и курортни комплекси.....	39
<i>Приложение № 2 към чл. 92.....</i>	<i>41</i>
Схематични положения за определяне разстоянията между сградите при комплексно застрояване.....	41

## **Ч А С Т П Ъ Р В А**

### **ОБЩИ ПРАВИЛА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**

#### **Глава първа**

#### **ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Чл. 1.** С наредбата се определят правилата и нормативите за устройството на територията, както и нормативите за необходимата земя при застрояване, с оглед ефективното използване на териториите и поддържането на природното равновесие.

**Чл. 2.** (1) Устройството на територията се осъществява съобразно устройствените схеми, общите и подробните устройствени планове.

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

**Чл. 3.** (1) Специфични правила и нормативи по чл. 13, ал. 2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), с които се допуска специален режим на устройство и контрол и отклонения от правилата и нормативите на тази наредба при съобразяване със специалните нормативни актове, може да се създават към устройствените планове за:

1. територии с особена териториалноустройствена защита и територии с режим на превантивна устройствена защита по чл. 10, ал. 2 и 3 и § 5, т. 4 и 5 ЗУТ;

2. територии с характерна селищна структура, със сложни теренни и геоложки условия, с неблагоприятни санитарно-хигиенни условия, с курортно-лечебни и биологически ресурси, както и със специфични производствени дейности.

(2) Със специфичните правила и нормативи по ал. 1, т. 1 към подробните устройствени планове може да се установява режим на застрояване и предназначение съобразно фактичското разположение на заварени строежи - обекти на културно-историческото наследство по смисъла на Закона за паметниците на културата и музеите (ЗПКМ), с оглед на архитектурно-композиционното единство, заедно с необходимото за това пристрояване и/или надстрояване, като се спазват санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания и след съгласуване с Министерството на културата.

(3) Специфичните правила и нормативи по ал. 1 се одобряват от компетентния орган едновременно с устройствените планове въз основа на решение на Националния експертен съвет, взето преди одобряването им по реда на чл. 13, ал. 3 ЗУТ.

#### **Глава втора**

#### **ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ТЕРИТОРИИТЕ И ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ**

**Чл. 4.** (1) Предназначението на териториите и на поземлените имоти се определя с одобрените устройствени схеми и планове.

(2) За територии и поземлени имоти без одобрени устройствени схеми и планове като тяхно налично предназначение се счита фактичското им ползване, доколкото то не противоречи на забрани, установени със закон или друг нормативен акт.

(3) С районните устройствени схеми и с общите устройствени планове на общини или части от тях се определят следните територии с основно предназначение съгласно чл. 7 ЗУТ:

1. урбанизирани територии (населени места и селищни образувания);
2. земеделски територии;
3. горски територии;
4. защитени територии;
5. нарушени територии за възстановяване.

(4) Границите и обхватът на териториите по ал. 3 се определят в съответствие с наличното предназначение на териториите (фактичското им ползване) и в съответствие с проектното предвиждане и решение на устройствената схема или устройствения план. Със заданието за проектиране на общ устройствен план на община или на част от нея може да се изиска определяне предназначението на териториите и по ал. 7.

(5) С общите устройствени планове на градовете и землищата им (или на части от тях) и на селищните образувания с национално значение се определя общото (преобладаващото) предназначение за обединени в територии множество поземлени имоти със сходни характеристики.

(6) С подробните устройствени планове се определя конкретното предназначение за всеки отделен поземлен имот.

(7) Предназначението на териториите и поземлените имоти по ал. 5 и 6 може да бъде:

1. за жилищни нужди;
2. за производствени и складови дейности;
3. за рекреационни дейности, курортен и вилен отдих;
4. за озеленени площи, паркове, градини и горски паркове;
5. за спорт и атракции;
6. за културно-историческо наследство;
7. за обществено и делово обслужване;
8. за движение и транспорт;
9. за инженерно-техническа инфраструктура;
10. за комунално обслужване;
11. за земеделска дейност;
12. за горски насаждения;
13. за водни площи;
14. за природна защита;
15. за превантивна защита;
16. за възстановяване и рекултивация;
17. за специално предназначение;
18. за смесено предназначение;
19. за друго предназначение.

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

## Глава трета

### РЕЖИМ НА УСТРОЙСТВО, УСТРОЙСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ И ЗОНИ

**Чл. 5.** (1) Устройството на териториите и на поземлените имоти е съвкупност от дейности по използване, опазване, застрояване, в т. ч. рекултивиране и благоустрояване.

(2) С устройствените планове за териториите и за поземлените имоти с установено предназначение се определя съответен режим на устройство, който съдържа правила, изисквания и нормативи.

(3) За територии с определено основно предназначение по чл. 4, ал. 3 с районните устройствени схеми и общите устройствени планове на общини и части от тях се определя най-общ режим на устройство, който се изразява с цели, мерки, ограничения и изисквания за опазване, използване, застрояване и развитие на териториите.

(4) За територии с определено общо (преобладаващо) предназначение на обединените в тях поземлени имоти по чл. 4, ал. 5 се определя общ режим на устройство, който се изразява с правила и нормативи, одобрявани заедно с плана при условията и по реда на чл. 2, или със специфични правила и нормативи, одобрявани при условията и по реда на чл. 3.

(5) За поземлени имоти с определено конкретно предназначение по чл. 4, ал. 7 с подробен устройствен план се определя конкретен режим на устройство за всеки имот, който се изразява с нормативи, означавани на плана.

(6) Когато с устройствен план е определен общ (преобладаващ) режим на устройство за обединени в територия поземлени имоти, нормативите се отнасят за всеки от имотите, без да се допускат за който и да е от имотите по-високи стойности, съответно по-ниски стойности от общо нормираните с плана, както и по-високи, съответно по-ниски стойности от максималните и минималните стойности, посочени в наредбата, извън случаите по чл. 3.

**Чл. 6.** (1) С общ устройствен план на град или селищно образувание с национално значение за територии, за които се определя общ (преобладаващ) режим на устройство на обединените в тях

поземлени имоти, могат да се определят следните типове устройствени зони и техните разновидности съгласно наредбата:

1. жилищни, означени като (Ж), в т. ч. жилищни с малка (Жм), средна (Жс) и голяма (Жг) височина, плътност и интензивност на застрояване;
2. производствени и складови, означени като (П), в т. ч. чисто производствени (Пч), предимно производствени (Пп) и високотехнологични производствени (Пс);
3. рекреационни, означени като (О), в т. ч. курортни (Ок), вилни (Ов) и озеленени (Оз);
4. смесени, означени като (С), в т. ч. смесени централни, означени като (Ц).

(2) Когато обединени в територии поземлени имоти или отделни самостоятелни поземлени имоти не могат да се отнесат към определените по ал. 1 типове устройствени зони и техните разновидности, с устройствения план за тях се определя собствен режим на устройство съобразно предназначението по чл. 4, ал. 7.

## Глава четвърта

### ПОКАЗАТЕЛИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

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

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

**Чл. 8.** Показателят за площ на необходимата земя (или площ на поземления имот) за обект се определя чрез:

1. площта на земята, която се полага за съответния обект в зависимост от неговия капацитет, изразена в кв. м;
2. площта на земята, която се полага на един ползвател (обитател) на обекта, изразена в кв. м на един ползвател (обитател);
3. площта на земята, която се полага на единица дължина на линеен обект, според необходимите отстояния от двете страни на обекта, изразена в кв. м на 1 линеен метър.

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

(2) Показател за плътност на подземно застрояване в урегулиран имот (П подз.) е отношението на сбора от застроените площи на първия подземен етаж спрямо площта на урегулирания имот, изразено в процент.

(3) Застроена площ в урегулиран имот е площта, ограничена от външните очертания на ограждащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж на сградите, вкл. площта на проветрителните шахти и проходите в тези очертания. В застроената площ не се включват наддаването на цокъла на сградите, терасите, външните стълби и стълбищните площадки, рампите, гаражите и други елементи с височина до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен.

(4) В застроената площ на първия подземен етаж (подземната застроена площ) се включва площта на подземното застрояване под сградите и извън очертанията на сградите по външните очертания на стените и фундаменти.

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

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

(2) В разгънатата застроена площ по ал. 1 се включват и целите площи на балкони, лоджии и тераси в надземните етажи, измерени по външните им очертания, както и застроените площи в подпокривните пространства на сградите, когато не са тавански складови помещения.

(3) Показател за интензивност на подземно застрояване (К инт. подз.) на урегулиран поземлен имот е отношението на разгънатата застроена площ на подземните нива спрямо площта на имота, изразено в абсолютно число.

(4) Показател за интензивност на обемно застрояване (К инт.-об.) е отношението на обема на сградата/сградите на основното и допълващото застрояване в куб. м спрямо площта на урегулирания поземлен имот в кв. м, изразено в абсолютно число.

**Чл. 11.** Показател за процент на усвояване на урегулиран поземлен имот (П усв.) е отношението на сбора от застроените площи и всички площи с изкуствена настилка (тераси, алеи, тротоари, площадки, паркинги, външни стълби, рампи и др.) спрямо площта на имота, изразено в процент.

**Чл. 12.** Показател за процент на озеленяване на урегулиран поземлен имот (П озел.) е отношението на площта под естествена растителна покривка спрямо площта на имота, изразено в процент.

**Чл. 13.** При комплексно застрояване (жилищно, курортно, производствено) стойностите на показателите се определят, както следва:

1. спрямо площта на прилежащата територия на сградите (нето територия) и
2. спрямо площта на територията на целия комплекс (брuto територия).

## Ч А С Т В Т О Р А П РА В И Л А И Н О Р М А Т И В И З А У С Т Р О Й С Т В О В О Т Д Е Л Н И Т Е В И Д О В Е Т Е Р И Т О Р И И

### Глава пета У С Т Р О Й С Т В О Н А Ж И Л И Щ Н И Т Е Р И Т О Р И И

**Чл. 14.** Жилищните територии обхващат части от населеното място, в които са обединени урегулирани поземлени имоти, предназначени предимно за жилищно застрояване.

**Чл. 15.** (1) Площта на жилищните територии в различни по големина населени места в зависимост от броя на техните обитатели се определя с устройствените планове, като се спазват следните препоръчителни стойности:

Видове населени места	Площ на жилищната територия (брuto) в кв. м/жител
Големи градове - от 100 хил. до 400 хил. жители	35 - 50
Средни градове - от 30 хил. до 100 хил. жители	45 - 60
Малки градове - от 10 хил. до 30 хил. жители	55 - 100
Много малки градове - до 10 хил. жители	100 - 200
Много големи села - над 5 хил. жители	170 - 270
Големи села - от 2 хил. до 5 хил. жители	220 - 320
Средни села - от 1000 до 2000 жители	250 - 350
Малки села - от 200 до 1000 жители	300 - 370

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

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

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

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

**Чл. 16.** (1) При урегулиране на поземлени имоти за ниско жилищно застрояване, свободно или свързано в два имота, се спазват минималните размери за лице и повърхност на имотите, определени с чл. 19, ал. 1 ЗУТ.

(2) При урегулиране на поземлени имоти за средно и високо жилищно застрояване, за комплексно жилищно застрояване, за ниско свързано застрояване в повече от два съседни имота или за друго специфично застрояване размерите на урегулираните имоти се определят с подробен устройствен план, без да се спазват нормативите по чл. 19, ал. 1 ЗУТ.

**Чл. 17.** Съобразно характера на устройство и застрояване жилищните територии могат да се отнасят към следните разновидности на устройствена жилищна зона по чл. 6, ал. 1, т. 1:

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

**Чл. 18.** (1) Жилищни зони (територии) Жм могат да се предвиждат във всички населени места.

(2) Жилищни зони (територии) Жс могат да се предвиждат в градовете.

(3) Жилищни зони (територии) Жг могат да се предвиждат в средните, големите и много големите градове.

(4) Жилищни зони (територии) Жк могат да се предвиждат в малките, средните, големите и много големите градове.

(5) С устройствените планове на населените места в зависимост от конкретните условия и особености могат да се определят и допълнителни разновидности на посочените в ал. 1-4.

(6) За жилищни територии със специфични характеристики, посочени в чл. 3, ал. 1 и 2, с устройствен план могат да се определят специфични правила и нормативи в отклонение от изискванията на тази глава.

**Чл. 19.** (1) В жилищните територии отделни поземлени имоти се урегулират с устройствен план за нежилищни обслужващи обекти, определени в съответствие с функционално-устройствените, санитарно-хигиенните, противопожарните и други технически изисквания и норми:

1. сгради за социални, учебни, просветни, културни, спортни, здравни и религиозни дейности;
2. магазини и заведения за хранене;
3. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;
4. обществени озеленени площи;
5. надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили.

(2) Освен обектите по ал. 1 в отделни урегулирани имоти в жилищните територии в съответствие със заявено искане на собствениците им и съобразно функционално-устройствените, санитарно-хигиенните, противопожарните и други технически изисквания и норми могат да се изграждат:

1. административни и делови сгради;
2. хотелски сгради;
3. занаятчийски работилници;
4. сгради за безвредни производствени дейности;
5. бензиностанции, газостанции и автосервиси.

(3) С устройствения план на населено място за всяка конкретна жилищна зона (територия), определена според разновидностите в чл. 18, ал. 1-4 или ал. 5, се предвижда конкретен набор от нежилищни обслужващи обекти по ал. 1 и 2, тяхното местоположение, капацитет и начин на застрояване.

**Чл. 20.** В урегулираните имоти за жилищни нужди освен жилищните сгради (основното застрояване) са допустими и постройки на допълващото застрояване по чл. 79 при спазване на санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания и норми.

**Чл. 21.** (1) Урегулираните имоти за жилищно застрояване в жилищните територии се устройват и застрояват по нормативи, установени с подробните устройствени планове и съобразени със следните препоръчителни стойности и пределно допустими стойности:

Разновидности на жилищните устройствени зони	Плътност на застрояване, П застр. в %	Интензивност на застрояване, К инт.	Плътност на усвояване, П усв. в %	Необходима озеленена площ, П озел. в %
Жм –				
с малка височина, плътност и интензивност на застрояване	от 20 до 30 най-много 40	от 0,5 до 0,75 най-много 1,0	от 40 до 50 най-много 60	от 50 до 60 най-малко 40
Жс –				
със средна височина, плътност и интензивност на застрояване	от 25 до 40 най-много 50	от 1,0 до 1,5 най-много 2,0	от 45 до 60 най-много 70	от 40 до 55 най-малко 30
Жг –				
с голяма височина, плътност и интензивност на застрояване	от 30 до 50 най-много 60	от 1,5 до 2,25 най-много 3,0	от 50 до 70 най-много 80	от 30 до 50 най-малко 20

(2) С подробните устройствени планове в населените места според конкретните условия и особености могат да се предвиждат стойности на показателите на застрояване, които излизат извън диапазона на препоръчителните стойности, но не могат да се предвиждат стойности над пределно допустимите максимални стойности и под пределно допустимите минимални стойности.

(3) Стойностите на плътността на подземното застрояване в урегулираните жилищни поземлени имоти (П подз.) могат да бъдат най-много 1,5 пъти по-големи от стойностите на плътността на застрояване (П подз. " 1,5 П застр.).

(4) Стойностите на интензивността на подземното застрояване (К подз.) при средно и високо надземно застрояване в урегулираните жилищни имоти могат да бъдат най-много 0,5 пъти от стойностите на интензивността на застрояване (К подз. " 0,5 К инт.), като в тях не се включват подземните паркинги.

**Чл. 22.** (1) В поземлени имоти, квартали и територии, урегулирани за комплексно (групово) жилищно застрояване, се спазват следните препоръчителни и пределно допустими стойности на нормативите за прилежащите на жилищните сгради територии (нето жилищните територии):

1. плътност (процент) на застрояване (П застр.) - от 20 до 30 на сто, най-много 40 на сто;
2. интензивност на застрояване - (К инт.) - от 0,6 до 1,5, най-много 2,0 за големите и много големите градове и най-много 1,5 за малките и средните градове;
3. плътност (процент) на усвояване - (П усв.) - от 40 до 50 на сто, най-много 60 на сто;
4. озеленена площ - (П озел.) - от 50 до 60 на сто, най-малко 40 на сто.

(2) Стойностите на плътността и интензивността на подземното застрояване се определят съгласно чл. 21, ал. 3 и 4.

**Чл. 23.** (1) В съществуващи жилищни комплекси чрез реструктуриране могат да се образуват и урегулират поземлени имоти за:



1. съществуващите жилищни блокове;
2. нови жилищни сгради с предимно малко и средно по височина застрояване;
3. обектите по чл. 19, ал. 1 и 2 съобразно санитарно-хигиенните, противопожарните и други технически изисквания и норми.

(2) При определяне на прилежащите терени към съществуващите жилищните блокове (нето жилищните терени) и урегулирането им като поземлени имоти към жилищните блокове се спазват пределно допустимите стойности на нормативите по чл. 22 и се ползва начинът съгласно приложение № 1.

(3) Урегулираните имоти за ново жилищно строителство по ал. 1, т. 2 се застрояват съгласно стойности на нормативите не по-високи от посочените в чл. 21, ал. 1 за жилищни зони със средно по височина застрояване и със средна плътност и интензивност (Жс).

(4) Прилежащите терени към жилищните блокове и урегулираните имоти за жилищно застрояване (нето жилищните терени) могат да заемат най-много 65 на сто от общата територия на жилищния комплекс.

(5) Обществените озеленени площи - градини и паркове по чл. 19, ал. 1, т. 4, трябва да заемат най-малко 15 на сто от общата територия на жилищния комплекс.

## Глава шеста

### УСТРОЙСТВО НА ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ

**Чл. 24.** Производствените територии са предназначени за устройство и застрояване предимно със сгради и съоръжения за производствени и складови дейности.

**Чл. 25.** (1) Производствените територии според допустимостта за съчетаване на дейности могат да се отнасят към следните разновидности на производствена устройствена зона (П):

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

(2) С устройствените планове според конкретните индивидуални условия и особености могат да се определят и допълнителни разновидности на посочените в ал. 1 производствени територии.

(3) За производствени територии със специфични характеристики, посочени в чл. 3, ал. 1, т. 2, с устройствен план могат да се определят специфични правила и нормативи в отклонение от изискванията на тази глава.

**Чл. 26.** (1) Територии от разновидност "чисто производствена зона" (Пч) се застрояват с производствени, складови и обслужващи сгради и съоръжения.

(2) В територии от разновидност "чисто производствена зона" се допуска изграждане на здравни пунктове, магазини и заведения за обществено хранене за ежедневните нужди на работещите, административни сгради и научно-експериментални бази към предприятията, гаражи и паркинги, както и жилища за охраната.

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

1. плътност (процент) на застрояване (П застр.) - най-много 70 на сто;
2. плътност (процент) на усвояване (П усв.) - най-много 85 на сто;
3. озеленена площ (П озел.) - най-малко 15 на сто;
4. интензивност на застрояване (К инт.) - най-много 2,4;
5. интензивност на застрояване, изразена в обем К инт.-об. - най-много 10,0.

(4) При реструктуриране на съществуващи производствени територии от разновидност "чисто производствена зона" в отделни урегулирани поземлени имоти може да бъде допусната плътност (процент) на застрояване до 85 на сто, плътност (процент) на усвояване до 100 на сто и интензивност на застрояване до 3,0, както и завишаване на К инт./об., ако това не противоречи на санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания и норми.

**Чл. 27.** (1) Територии от разновидност "предимно производствена зона" (Пп) се застрояват с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения. В тях не се допускат производства с вредни отделяния, като:

1. предприятия на химическата и каучуковата промишленост с отпадъчни технологични продукти;
2. варо-бетонни центрове, асфалтови бази и други подобни обекти;

3. всякакъв вид леярни за черни и цветни метали.

(2) В територии от разновидност "предимно производствена зона" се допуска изграждане на жилищни сгради и общежития за персонала в предприятията, магазини и заведения за обществено хранене, хотели, здравни заведения, професионално-технически училища, професионални бази и сгради на научно-експериментални бази към предприятията при спазване на хигиенните изисквания за здравна защита на селищната среда.

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

1. плътност (процент) на застрояване (П застр.) - най-много 60 на сто;
2. плътност (процент) на усвояване (П усв.) - най-много 75 на сто;
3. озеленена площ (П озел.) - най-малко 25 на сто;
4. интензивност на застрояване (К инт.) - най-много 1,8;
5. интензивност на застрояване, изразена в обем (К инт.-об.) - най-много 8,5.

(4) При реструктуриране на съществуващи производствени територии от типа "предимно производствена зона" в отделни урегулирани поземлени имоти може да бъде допусната плътност (процент) на застрояване до 75 на сто, плътност (процент) на усвояване 90 на сто и интензивност на застрояване до 2,3, както и завишаване на К инт./об., ако това не противоречи на санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания и норми.

**Чл. 28.** (1) Територии от разновидност "високотехнологична производствена зона" (технологични паркове и др. под.) - (Пс), са самостоятелни, обособени в граници територии, предназначени за едно или няколко предприятия, свързани в технологичен комплекс, и необходимите обслужващи, административни, научни, учебни, рекреационни и други обекти. В тях не се допускат производства с вредни отделения и влияния върху околната среда.

(2) В територии от разновидност "високотехнологична производствена зона" се изграждат предприятия с високотехнологични производства, лаборатории, комплекси и сгради за учебна и научно-експериментална иновационна дейност, административни и делови сгради и офиси, изложбени зали, жилищни сгради и общежития за изследователи, преподаватели и работещи в предприятията, магазини и заведения за обществено хранене и битово обслужване, хотели, здравни заведения, спортни и атракционни обекти, озеленени площи.

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

1. плътност (процент) на застрояване (П застр.) - най-много 50 на сто;
2. плътност (процент) на усвояване (П усв.) - най-много 70 на сто;
3. интензивност на застрояване, изразена в обем (К инт.-об.) - най-много 7,0;
4. интензивност на застрояване (К инт.) - най-много 1,5;
5. озеленена площ (П озел.) - най-малко 30 на сто.

(4) (Попр. - ДВ, бр. 62 от 2001 г.) При застрояване на урегулираните поземлени имоти за другите обекти в териториите от разновидност "високотехнологична производствена зона" се спазват правилата и нормативите, посочени в съответните глави на наредбата.

(5) (Попр. - ДВ, бр. 62 от 2001 г.) При застрояване на териториите от разновидност "високотехнологична производствена зона" озеленените площи за общо ползване (парковете) трябва да заемат не по-малко от 20 на сто от общата територия.

## Глава седма

### УСТРОЙСТВО НА КУРОРТНИ ТЕРИТОРИИ И КОМПЛЕКСИ

**Чл. 29.** (1) Курортните територии, обособени в границите на населените места или в близост до тях, и курортните комплекси, обособени в самостоятелни граници като селищни образувания, са територии, предназначени за курортно лечение, отдых, туризъм и спорт в подходящо организирана среда с курортни ресурси, означени като (Ок).

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

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

3. комбинирани-балнеолечебни и климатични.

**Чл. 30.** (1) Курортните територии в населени места и курортните комплекси се определят и планират с устройствени схеми, общи и подробни устройствени планове, а оразмеряването им се съобразява с капацитета на основния прилежащ природен курортообразуващ фактор, като се спазват следните нормативи за неговото рекреационно натоварване:

1. за крайморски равен пясъчен плаж - 8 кв. м/човек за ивицата до 20 м от водата и 12 кв. м/човек - за ивицата от 20 до 50 м;

2. за водна площ за къпане до 1,5 м дълбочина - 10 кв. м/човек;

3. за горски парк - от 750 до 1000 кв. м/човек;

4. за ски-писти - от 250 до 400 кв. м/скиор.

(2) За морски курорти определящ за оразмеряването им е капацитетът на равния пясъчен плаж, а за планински зимни курорти - капацитетът на ски-пистите, независимо от наличието на други курортни фактори, като водни площи, тревни плажове, минерални води, паркови площи и др. под.

(3) При определяне големината на курортната територия или на курортния комплекс се отчита, че до 80 на сто от курортистите в морските курорти се намират едновременно на плажа и до 70 на сто от посетителите на зимните курорти се намират на ски-пистите.

(4) При определяне големината на курортната територия или на курортния комплекс се взема предвид и потокът от външни посетители от близки населени места, който ангажира част от рекреационния капацитет на плажа или на ски-зоната не по-малка от 20 на сто.

**Чл. 31.** (1) В границите на курортните територии и курортните комплекси се отреждат терени и се уреждат имоти, в които могат да се изградят:

1. курортни обекти за настаняване - хотели, пансиони, почивни домове, вили, санаториуми, ваканционни селища, къмпинги, бунгала и др. под.;

2. жилищни сгради за постоянно обитаване, в т. ч. за настаняване на курортисти;

3. сгради за общественообслужващи дейности: курортно-лечебни заведения, обекти за хранене, обекти за търговия, битови услуги, банкови услуги, административни обекти и др. под.;

4. спортни и рекреационни обекти и съоръжения: спортни полета, игрища, плувни басейни, пързалки, спортни зали, зали за забавни игри, дискотеки, клубове по интереси, хоби - ателиета, зали за музика, видеозали, изложбени зали и др. под.;

5. курортни паркове и други озеленени площи за широко обществено ползване;

6. обекти на транспорта и движението: гаражи и паркинги, автогари, пешеходни алеи и площи, велосипедни алеи, скиорски пътеки и плацове, станции на въжени линии, яхтени пристанища и др. под.;

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

(2) Прилежащите терени или урегулирани имоти към сградите за настаняване могат да заемат не повече от 60 на сто от общата територия на курортната територия или курортния комплекс.

(3) Озеленените площи за общо ползване в курортния комплекс (курортните паркове) трябва да заемат не по-малко от 20 на сто от общата територия на комплекса.

(4) По границите на курортната територия и на курортния комплекс при необходимост се предвиждат изолационни озеленени ивици, които се включват в процента на озеленените площи по ал. 3.

**Чл. 32.** (1) Курортните територии в населени места и курортните комплекси се устройват съобразно следните нормативи за необходима площ:

1. необходима обща площ на курортната територия или курортния комплекс (брuto територия):

а) за курортна територия - от 150 до 200 кв. м/курортист;

б) за курортен комплекс - от 100 до 150 кв. м/курортист;

2. необходима площ за прилежащи терени към отделни видове курортни сгради за настаняване или за урегулирани имоти на сградите:

а) за хотели от категория до 3 звезди - от 60 до 80 кв. м/курортист;

б) за мотели и къмпинги - от 80 до 100 кв. м/курортист;

в) за хотели от категория с 4 и 5 звезди и за почивни домове - от 120 до 140 кв. м/курортист;

г) за балнеосанаториуми - от 160 до 200 кв. м/курортист.

(2) Курортните територии и курортните комплекси се застрояват съобразно следните препоръчителни и пределно допустими нормативи, отнесени към нето територията (към прилежащите терени или урегулирани поземлени имоти на курортните сгради за настаняване):

1. плътност на застрояване (П застр.) - от 10 до 20 на сто, най-много 30 на сто;
2. плътност на усвояване (П усв.) - от 30 до 40 на сто, най-много 50 на сто;
3. интензивност на застрояване (К инт.) - от 0,3 до 0,6, най-много 1,00;
4. озеленена площ (П озел.) - от 60 до 70 на сто, най-малко 50 на сто.

(3) Отделни урегулирани поземлени имоти за постоянно обитаване в курортните територии на населени места се застрояват съгласно изискванията за жилищни територии с малка височина, плътност и интензивност (Жм) по чл. 21.

(4) При обособяване на самостоятелни урегулирани имоти за съществуващи курортни сгради, когато се реструктурират съществуващи курортни комплекси, нормативите за плътност и интензивност на застрояване по ал. 2 могат да се завишават съответно до 35 на сто и до 1,2 спрямо площта на уреждания имот при спазване на нормативите по чл. 31, ал. 2 и 3.

(5) За определяне на прилежащите терени към съществуващи курортни сгради, респ. на урегулираните им имоти, се спазват пределно допустимите стойности на нормативите по ал. 2 и 4 и се ползва начинът в приложение № 1.

## Глава осма

### УСТРОЙСТВО НА ВИЛНИ ЗОНИ И ЗЕМИ ЗА ЗЕМЕДЕЛСКО ПОЛЗВАНЕ И ОТДИХ

**Чл. 33.** (1) Вилните зони, означени като Ов, са територии, предназначени за индивидуален отдих и временно обитаване.

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

(3) Вилните зони се определят с устройствени схеми и общи устройствени планове на общините, а се устройват и застрояват въз основа на подробни устройствени планове.

(4) Площта на вилните имоти може да заема не повече от 80 на сто от общата площ на вилната зона.

(5) В отделни поземлени имоти във вилните зони, урегулирани с подробен устройствен план, могат да се разполагат при спазване на санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания и норми:

1. магазини и заведения за хранене;
2. сгради за социални, здравни, културни, спортни и други обслужващи дейности;
3. малки хотели с до 40 легла, които не могат да заемат повече от 20 на сто от площта на вилната зона;
4. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;
5. бензиностанции и газостанции.

**Чл. 34.** Урегулираните поземлени имоти във вилните зони се застрояват с малка височина, плътност и интензивност при спазване на следните нормативи:

1. максимална плътност на застрояване (П застр.) - 20 на сто;
2. максимална интензивност на застрояване (К инт.) - 0,6;
3. минимална озеленена площ (П озел.) - 60 на сто;
4. максимална височина на вилната сграда - 7,0 м, а до билото на покрива - 10 м.

**Чл. 35.** (1) Земите за земеделско ползване и отдих в крайградските територии (земите по § 4 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи) в зависимост от степента на застроеност и преобладаващия характер на ползване и в съответствие с предвижданията на общите устройствени планове на общините или на общите устройствени планове на градовете могат:

1. да променят предназначението си като вилни зони;
2. да променят предназначението си като жилищни зони;
3. да запазват предназначението си като земеделски земи.

(2) В случаите по ал. 1, т. 1 и 2 се определят граници на територията за промяна на предназначението на земеделските земи, а устройството и застрояването в тези граници се определят от изискванията за устройство и застрояване на вилни зони (Ов) или от изискванията за

устройство и застрояване на жилищни зони с малка височина, плътност и интензивност (Жм) въз основа на одобрени подробни устройствени планове.

(3) Когато земи за земеделско ползване и отдых променят предназначението си и се обособяват като вилна зона, с подробния устройствен план регулационните линии на поземлените имоти се прокарват по техните граници, установени с кадастрална карта (кадастрален план), без да се спазват определените размери за лице и площ на вилни имоти, но като се държи сметка за осигуряване на необходимите улици и обслужващи обекти.

(4) В случаите по ал. 1, т. 3 устройството и застрояването на земите се осъществяват при спазване изискванията на Наредба № 2 от 1998 г. за застрояване в земеделските земи (ДВ, бр. 48 от 1998 г.).

## Глава девета УСТРОЙСТВО НА ОЗЕЛЕНЕНИ ТЕРИТОРИИ

**Чл. 36.** (1) Озеленените територии, означени като (Оз), в населените места, селищните образувания и извън тях в територията на общините се определят с общите и подробните устройствени планове в зависимост от климатичните и почвените условия, конфигурацията на терена, екологичните и рекреационните изисквания и формират зелената система в общините.

(2) Зелената система включва обществените озеленени площи, в т. ч. всички паркове, градини, улично озеленяване, извънселищни паркове и горски паркове. Те са предназначени за широко обществено ползване и са основа на зелената система.

(3) Допълващи озеленени площи в зелената система са:

1. озеленените площи за специфично ползване, които включват гробищни паркове, ботанически градини, дендрариуми, защитни насаждения и разсадници;

2. обслужващите озеленени площи, които включват озеленените площи в имотите за жилищни, вилни, курортни, спортни, обществени, производствени и други сгради и комплекси; те се нормират с нормативите за устройство на имотите.

**Чл. 37.** (1) Нормативите за площта на обществените озеленени площи за широко и специфично ползване в градовете в зависимост от тяхната големина са, както следва:

1. за градове от 100 хил. до 400 хил. жители - 20 кв. м/жител;

2. за градове от 70 хил. до 100 хил. жители - 18 кв. м/жител;

3. за градове от 10 хил. до 70 хил. жители - 12 кв. м/жител;

4. за градове от 5 хил. до 10 хил. жители - 8 кв. м/жител;

5. за градове до 5 хил. жители - 4 кв. м/жител.

За много големи градове с над 400 хил. жители необходимата площ се определя с общия устройствен план.

(2) Площта на крайградските паркове и горските паркове се препоръчва да се определя, като се ползва следният норматив: за 12 на сто от населението на града, което едновременно ще ги посещава, се полагат по 1000 кв. м/посетител.

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

1. за големи градове от 100 хил. до 400 хил. жители - 2,70 кв. м/жител;

2. за средни градове от 30 хил. до 100 хил. жители - 2,25 кв. м/жител;

3. за малки градове от 10 хил. до 30 хил. жители - 2,05 кв. м/жител;

4. за много малки градове до 10 хил. жители - 1,30 кв. м/жител;

5. за много големи села над 5 хил. жители - 1,30 кв. м/жител;

6. за големи села от 2 хил. до 5 хил. жители - 1,40 кв. м/жител;

7. за средни села от 1000 до 2 хил. жители - 2,90 кв. м/жител;

8. за малки села от 200 до 1000 жители - 4,00 кв. м/жител;

9. за много малки села до 200 жители - 4,00 кв. м/жител.

За много големи градове с над 400 хил. жители необходимата площ се определя с общия устройствен план.

(4) При гробищата се предвижда допълнително площ най-малко по 0,50 кв. м/жител за изолационна зеленина, която се включва в границите на площадката или на площадките, разпределена пропорционално на площта им.

(5) Местоположението и големината на другите видове озеленени площи за специфично ползване се определят с устройствените планове според конкретните условия във всяка община.

**Чл. 38.** (1) В обществените озеленени площи (паркове и градини) могат да се разполагат малки покрити обслужващи обекти (кафенета, сладкарници, обекти за забавни игри, за художествени и хоби дейности), както и преместваеми търговски обекти по чл. 56 ЗУТ, които не нарушават екологичните, рекреационните и естетичните качества на озеленените площи и са предвидени в одобрения устройствен проект на парка.

(2) Обектите по ал. 1 могат да имат разгъната застроена площ не по-голяма от 100 кв. м и да заемат не повече от 1 на сто от територията на паркове с площ над 3 ха и не повече от 2 на сто от територията на паркове и градини с площ под 3 ха.

(3) В обществените озеленени площи (паркове и градини) могат да се разполагат и открити обекти за културни развлечения и забави (концертни естради, летни амфитеатри, атракциони, открити изложбени площи, мемориални обекти и др. п.) съгласно предвиждането на одобрения устройствен проект на парка.

(4) В обществените озеленени площи могат да се урегулират реституирани поземлени имоти на граждани, в които се допуска изграждането само на обектите по ал. 1, 2 и 3, съвместими с основната функция на обществените озеленени площи и предвидени в одобрения устройствен проект на парка, като озеленената площ в имотите не може да бъде по-малко от 30 на сто.

## Глава десета

### УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА СПОРТ И РАЗВЛЕЧЕНИЯ

**Чл. 39.** (1) Площта на териториите за спорт и развлечения в населените места и в крайселищната им територия се определя, като се спазват следните нормативи спрямо броя на населението:

Видове населени места	Необходима площ в кв. м/жител
Големи градове над 100 хил. жители	5 - 7
Средни градове от 30 хил. до 100 хил. жители	6 - 8
Малки и много малки градове до 30 хил. жители	10 - 12
Села	15 - 20

(2) Местоположението на териториите и обектите за спорт се определя с устройствените планове, като при съчетаването им с обществените (публичните) озеленени площи те не се считат за паркови озеленени територии и не се включват в нормативите за паркови територии по чл. 37.

(3) В курортни територии към населени места и в курортни комплекси, както и в промишлени територии видовете обекти за спорт и техните площи се определят по специално задание с устройствените планове.

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

**Чл. 40.** Площта на отделните видове спортни обекти и терени се определя съгласно Нормите за проектиране на спортни сгради и съоръжения (публикувани в "Нормативна база на проектирането и строителството" - специализирано издание на Комитета по териториално и селищно устройство, 1989 г.).

## Глава единадесета

### УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ С КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКО НАСЛЕДСТВО

**Чл. 41.** (1) Територии с културно-историческо наследство са:

1. териториите със статут на групови паметници на културата, както и териториите на паметници на парковото и градинско изкуство, културни ландшафти и исторически места, определени при условията и по реда на ЗПКМ;

2. обособените територии в границите на населените места, съдържащи урегулирани имоти с паметници на културата;

3. охранителните зони на паметниците на културата - единични и групови, определени по реда на ЗПКМ.

(2) Териториите и охранителните зони на културно-историческото наследство се определят с устройствени планове и съобразно разпоредбите на ЗПКМ.

(3) За териториите и охранителните зони по ал. 1 се прилагат специфични правила и нормативи за устройство към устройствените планове.

**Чл. 42.** Археологическите обекти се опазват и устройват съобразно следните режимни изисквания за териториите им, определени със специални проучвания:

1. за територии с режим "А" на археологически обекти не са допустими благоустройствени, строителни, селскостопански, мелиоративни и други дейности, които биха нарушили целостта на почвения слой, като се допуска използването на земята като пасище;

2. за територии с режим "Б" на археологически обекти не са допустими изкопни работи, дълбочинна обработка на почвата, засаждане на дървета и култури с дълбока коренова система, като се допуска плитка обработка на почвата (оран) до 0,25 м;

3. за територии с режим "В" на археологически обекти не са допустими изкопни работи, несвързани със селскостопанските работи, като се допускат селскостопански дейности при условията на чл. 18 ЗПКМ;

4. за територии с режим "Г" на археологически обекти се разрешават всички дейности, като тези, свързани с изкопни работи, се съгласуват с органите, които следят за опазване на културно-историческото наследство при условията и по реда на ЗПКМ.

## Глава дванадесета

### УСТРОЙСТВО НА СМЕСЕНИ ЦЕНТРАЛНИ ТЕРИТОРИИ

**Чл. 43.** (1) Териториите от разновидност "смесена централна зона" са територии на населените места, предназначени за многофункционално ползване и означени като (Ц).

(2) В териториите от разновидност "смесена централна зона" съгласно санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания и нормативи могат да се изграждат:

1. административни и делови сгради;

2. сгради за социални, просветни, учебни, културни, религиозни и други обществени дейности;

3. търговски и други обслужващи сгради и комплекси;

4. жилищни сгради, в т. ч. със смесено предназначение;

5. хотели и заведения за хранене и развлечения;

6. сгради за безвредни производствени и занаятчийски дейности;

7. бензиностанции, газостанции и надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили;

8. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

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

**Чл. 44.** (1) Застрояването в територии от разновидност "смесена централна зона" може да бъде в отделни урегулирани имоти или комплексно (групово) застрояване, като се предвижда предимно свързано и при спазване на условията, определени в чл. 26 ЗУТ.

(2) В урегулираните имоти на територии от разновидност "смесена централна зона" при спазване на санитарно-хигиенните и противопожарните и другите технически изисквания и норми се допуска допълващо застрояване с изключение на второстепенни постройки в много големите и големите градове.

(3) За нови сгради и при промяна на функционалното предназначение на съществуващи сгради в територии от типа "смесена централна зона" задължително се осигуряват необходимите места за гариране и/или паркиране съгласно Нормите за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на населените места (отпечатани в Бюлетин за строителство и архитектура (БСА), бр. 11-12 от 1989 г.; изм., бр. 6 от 1994 г. и бр. 1 от 1995 г.) и изискванията на чл. 43, ал. 1 ЗУТ. При прилагане на изключенията по чл. 43, ал. 2 ЗУТ за отделни сгради се допуска необходимите места да се намаляват наполовина, а когато е невъзможно да се спази и това изискване, се променя функционалното предназначение на новата сграда.

**Чл. 45.** (1) Урегулираните имоти за жилищно, обществено или смесено предназначение в територии от разновидност "смесена централна зона" се устройват и застрояват по нормативи, установени с подробните устройствени планове и съобразени със следните препоръчителни и пределно допустими стойности:

Територии от разновидност "смесена централна зона" във:	Плътност на застрояване, П застр. в %	Интензивност на застрояване, К инт.	Необходима озеленена площ, П озел. в %
Много големи и големи градове	от 50 до 60 най-много 80	от 2,0 до 3,0 най-много 4,0	от 20 до 30 най-малко 10
Средни градове	от 40 до 50 най-много 60	от 1,5 до 2,5 най-много 3,0	от 30 до 40 най-малко 20
Малки и много малки градове	от 30 до 40 най-много 50	от 1,0 до 1,5 най-много 2,0	от 40 до 50 най-малко 30

(2) С подробните устройствени планове в населените места според конкретните условия и особености могат да се предвиждат стойности на показателите на застрояване, които излизат извън диапазона на препоръчителните стойности, но не могат да се предвиждат стойности над, съответно под пределно допустимите стойности.

(3) За осигуряване на необходимите озеленени площи по ал. 1 озеленени площи може да се изграждат и върху подземното застрояване извън очертаванията на сградите.

(4) Плътността на подземното застрояване може да достига до 100 на сто в много големите и големите градове, до 90 на сто в средните градове и до 70 на сто - в малките и много малките градове и селата.

(5) Стойностите на интензивността на подземното застрояване при средно и високо надземно застрояване в "смесена централна зона" (К подз.), като се изключат подземните паркинги и гаражи, могат да бъдат най-много 0,5 пъти от стойностите на интензивността на застрояване (К подз. " 0,5 К инт.).

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

## Глава тринадесета

### УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ

**Чл. 46.** (1) Обектите за обществено обслужване осигуряват следните видове основни граждански, обществени и социални дейности:

1. образование;
2. здравеопазване и социални грижи;
3. култура;
4. религия;
5. административни услуги;
6. търговия, обществено хранене и битови услуги;
7. други общественообслужващи дейности.

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

1. жилищните, производствените, курортните, вилните и смесените територии като отделни обекти в урегулирани имоти с обслужващо значение за съответната територия;
2. самостоятелни територии за научни, учебни, здравни, търговски и други комплекси с обслужващо значение за целия град.



(3) Местоположението на общественообслужващите обекти се определя с устройствените планове, като се осигурява необходимата близост до обслужваното население.

**Чл. 47.** (1) Необходимата площ на терен, предназначен за детско заведение, се определя със следните нормативи:

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

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

**Чл. 48.** (1) Необходимата площ на терен, предназначен за училище в новоусвоявани територии, се определя с норматив по 25-30 кв. м/ученик, като най-малкият терен за училище е 0,5 ха.

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

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

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

(5) Обхватът на децата за обучение в общински и държавни училища и в детски заведения се определя след проучвания и прогнози като част от заданието за проектиране на общия устройствен план на населеното място и се приема с решение на общинския съвет, съгласувано с Министерството на образованието и науката.

**Чл. 49.** (1) Необходимата площ на терена, предназначен за учебната част на висше учебно заведение, се определя с норматив по 15-30 кв. м/студент.

(2) Необходимата площ на терена, предназначен за жилищната част към висше учебно заведение, се определя по следните нормативи:

1. на терен за общежития - 17-20 кв. м/студент;
2. на терен за спорт - 15 кв. м/студент;
3. на терен за обслужване - 15 кв. м/студент.

**Чл. 50.** Необходимата площ на терен за болница в зависимост от броя на болничните легла се определя със следните нормативи:

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

**Чл. 51.** (1) Необходимата площ на терен за заведение за социални грижи се определя със следните нормативи:

1. за домове "Майка и дете" - по 40-60 кв. м/дете;
2. за домове за стари хора - по 40-60 кв. м/обитател;
3. за домове за хора с увреждания - по 70-90 кв. м/обитател;
4. за домове за временно пребиваване на хора с увреждания - по 30-40 кв. м/обитател;
5. за домове за деца и юноши с физически увреждания - по 80-90 кв. м/обитател;
6. за домове за деца и юноши с умствена изостаналост - по 40-60 кв. м/обитател;
7. за социални учебно-професионални заведения - по 60-80 кв. м/обитател.

(2) Озеленената площ с открити площадки и съоръжения трябва да заема не по-малко от 40 на сто от площта на терена.

(3) На всеки 8 легла в заведението за социални грижи се полага по едно място за паркиране на леки автомобили, а най-малко 30 на сто от броя на местата се предвиждат за ползване от хора с увреждания.

(4) Максимално допустимите плътност и интензивност на застрояване в терена на заведение за социални грижи са съответно П застр. - 30 на сто, и К инт. - 1,2.

(5) Потребностите от държавни и общински заведения по ал. 1 се определят със заданието за проектиране на общия устройствен план на населеното място и се приемат с решение на общинския съвет, съгласувано с Министерството на труда и социалната политика и Министерството на здравеопазването.

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

**Чл. 52.** (1) В землищата извън границите на населените места и селищните образувания устройството и евентуално застрояването на отделни поземлени имоти или групи от имоти е възможно, ако такова е допустимо според действащите специални нормативни актове, ако е предвидено в общ устройствен план по чл. 105 ЗУТ, когато има такъв, и ако за тези имоти е одобрен подробен устройствен план по чл. 109 или чл. 111 ЗУТ.

(2) С устройствените планове по ал. 1 се определят:

1. територии за природна защита;
2. други територии с особена териториалноустройствена защита по чл. 10, ал. 2 и § 5, т. 4 ЗУТ;
3. територии с превантивна устройствена защита по чл. 10, ал. 3 и § 5, т. 5 ЗУТ;
4. територии за земеделие, в т. ч. и такива, чието предназначение не може да се променя;
5. територии за горскостопанска дейност, в т. ч. и такива, чието предназначение не може да се променя;
6. територии под вода;
7. територии за рекултивация и възстановяване;
8. резервни територии за развитие на урбанизирани територии;
9. територии за изграждане на обекти и съоръжения с различно предназначение.

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

1. селскостопански обекти;
2. горскостопански обекти;
3. промишлени и складови обекти;
4. транспортни обекти и съоръжения;
5. обекти и съоръжения на техническата инфраструктура;
6. рекреационни и туристически обекти;
7. спортни обекти и съоръжения;
8. търговски и обслужващи обекти;
9. здравни обекти;
10. обекти със специално предназначение;
11. историко-мемориални обекти.

(4) Обекти за постоянно обитаване и обекти за временно обитаване и отдих (вилни сгради) се изградят в границите на населените места и на селищните образувания и по изключение - като самостоятелни обекти извън границите на населените места и селищните образувания.

(5) Обекти за постоянно обитаване са допустими и в застроени фермерски дворове съгласно Наредба № 2 за застрояване в земеделските земи.

**Чл. 53.** (1) В земеделски територии за изграждането на обекти по чл. 52, ал. 3 и 4 е необходима промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди по реда на Закона за опазване на земеделските земи и правилника за неговото прилагане на основание предвиждане на устройствен план. Без промяна на предназначението на земеделската земя могат да се изградят обекти, чиито функции са съвместими с предназначението на имотите, и при спазване на изискванията на Наредба № 2 за застрояване в земеделските земи.

(2) В горски територии за изграждането на обекти по чл. 52, ал. 3 и 4 е необходима промяна на предназначението и изключване на земите от горския фонд съгласно Закона за горите и правилника за неговото прилагане на основание предвиждане на устройствен план. Без промяна на предназначението на земи от горския фонд могат да се изградят обекти, чиито функции са свързани с горскостопанската дейност, и при спазване на изискванията на Наредба № 18 от 1999 г. за нормативи за строителство в горите и земите от горския фонд (ДВ, бр. 89 от 1999 г.) и на Наредба № 19 от 1999 г. за строителство в горите и земите от горския фонд (ДВ, бр. 89 от 1999 г.).

(3) В нарушени територии се провеждат мероприятия за ландшафтно възстановяване и рекултивация на средата въз основа на подробни ландшафтноустройствени планове и технико-устройствени проекти. Изграждането на обекти по чл. 52, ал. 3 и 4 е възможно след промяна на предназначението на земята на основание предвиждане на устройствен план.

(4) В защитените територии с културно-историческо наследство необходимите и допустимите устройствени дейности се осъществяват при условията и по реда на ЗПКМ.

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

(6) В територии в обхвата на санитарно-охранителните зони около водоизточниците на питейни и минерални води и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване необходимите и допустимите устройствени дейности, в т. ч. допустимото застрояване, се съобразяват с изискванията на Наредба № 3 от 2000 г. за условията и реда за проучване, проектиране, утвърждаване и експлоатация на санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди (ДВ, бр. 88 от 2000 г.).

(7) В крайбрежната зона с особена териториалноустройствена защита съгласно чл. 10, ал. 2 ЗУТ необходимите и допустимите устройствени дейности се съобразяват с изискванията на Наредба № 2 от 1995 г. за правила и нормативи за териториалноустройствено планиране на Черноморското крайбрежие (обн., ДВ, бр. 16 от 1995 г.; изм. и доп., бр. 24 от 2000 г.) и със специфичните правила и нормативи, определени с устройствени схеми и планове.

(8) В територии в обхвата на пътищата (от републиканската пътна мрежа и общинските пътища), в пространството между земното платно и ограничителните строителни линии от двете им страни, проведени от оста на пътя на 50 м при автомагистрала, на 25 м при пътища от републиканската пътна мрежа и на 10 м при общинските пътища, в съответствие със Закона за пътищата и правилника за неговото прилагане могат да се изграждат търговски обекти, мотели, бензиностанции и газостанции, сервизи, площадки и съоръжения за поддържане на пътищата и подземни проводни на техническата инфраструктура.

(9) В територии в обхвата на енергийни мрежи и обекти необходимите и допустимите устройствени дейности се съобразяват с изискванията на наредбата за сервитутните зони на енергийните обекти по чл. 60 от Закона за енергетиката и енергийната ефективност.

**Чл. 54.** При изграждането на обектите по чл. 52, ал. 3 и 4 в поземлените имоти в земеделски, горски, нарушени и защитени територии се спазват изискванията за разстояния от границите на съседните поземлени имоти по общия ред съгласно чл. 35, ал. 2 ЗУТ независимо от това дали съседните имоти са предвидени за застрояване или за други нужди без застрояване.

**Чл. 55.** (1) При промяна на предназначението на група съседни поземлени имоти с обща площ над 30 дка в територия, предвидена с общ устройствен план за застрояване, се изработва и одобрява подробен устройствен план за цялата територия.

(2) Когато няма общ устройствен план, подробният устройствен план по ал. 1 се придружава с обосновка за социално-икономическата, технико-устройствената и екологичната допустимост на предлаганото застрояване.

## **Ч А С Т Т Р Е Т А**

### **УСТРОЙСТВО НА МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ НА ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА**

#### **Глава петнадесета**

#### **УСТРОЙСТВО НА УЛИЧНАТА МРЕЖА, ПЪТИЩАТА И ТРАНСПОРТНИТЕ СЪОРЪЖЕНИЯ**

**Чл. 56.** (1) Според транспортно-комуникационните си функции и значение улиците в населените места и селищните образувания се разделят на класове съгласно чл. 77 ЗУТ.

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

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

**Чл. 57.** (1) Местоположението, трасетата и устройството на пътищата и улиците се определят въз основа на устройствените схеми и планове и специализирани комуникационно-транспортни схеми, планове и проекти.

(2) За улици в населените места или в части от населени места с много тежки теренни и други специфични условия изключения по чл. 80, ал. 4 и чл. 81, ал. 2 ЗУТ се допускат въз основа на задание, прието от общинския съвет по предложение на общинския експертен съвет, както следва:

1. широчината между регулационните линии на обслужващите улици, предвидени без тротоари, може да се намалява от 6 на 5,5 м;

2. широчината на пешеходните алеи може да се намалява от 2,25 на 2,0 м;

3. широчината на тротоарите за пешеходци може да се намалява от 1,5 на 1,20 м;

4. широчината на служебните тротоари може да се намалява от 0,75 на 0,50 м;

5. широчината на задънените улици може да се намалява от 3,5 на 3,20 м.

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

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

(5) При проектиране на пешеходните алеи и тротоари в населените места и селищните образувания се спазват правилата, нормативите и изискванията на Наредба № 1 за изграждане на среда в населените места с оглед ползването ѝ от инвалиди (ДВ, бр. 7 от 1995 г.), както и други нормативни актове във връзка с тази наредба, приети от съответния общински съвет.

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

**Чл. 58.** В населените места и в курортните територии и комплекси се предвиждат алеи за велосипедно движение, оразмерени съгласно Нормите за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на населените места.

**Чл. 59.** Функционалните, техническите и транспортните параметри на различните класове улици се определят съгласно Нормите за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на населените места.

**Чл. 60.** (1) Размерът на необходимите площи за изграждане на пътища се определя, като към площта, необходима за разполагане на земното платно на пътя съгласно чл. 8, ал. 4 от Правилника за прилагане на Закона за пътищата, се добави площта на ограничителните ивици от двете му страни със следните широчини:

1. два метра - при автомагистралите и пътищата от I и II клас;

2. един метър - при останалите републикански и местни пътища.

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

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

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

**Чл. 61.** (1) Необходимата площ за изграждане на автогари и автоспирки се определя по следните нормативи:

1. за автогари с до 10 автобусни места - по 700 кв. м на едно място;

2. за автогари с 11 до 20 автобусни места - по 500 кв. м на едно място, но не по-малко от площта по т. 1;

3. за автогари над 20 автобусни места - по 400 кв. м на едно място, но не по-малко от площта по т. 2;

4. за междинни автоспирки - 500 кв. м, за крайни автоспирки - до 1000 кв. м.

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

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

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

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

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

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

(5) Необходимата площ за изграждане на автосервиси съобразно броя на работните постове се определя по следните нормативи:

1. за сервиси до 10 работни поста - по 300 кв. м на работен пост;
2. за сервиси от 10 до 20 работни поста - по 250 кв. м на работен пост;
3. за сервиси с над 20 работни поста - по 200 кв. м на работен пост.

**Чл. 62.** Необходимата площ за площадки за открито гариране и паркиране на превозни средства се определя по следните нормативи:

1. за леки автомобили - по 22 до 25 кв. м на автомобил;
2. за автобуси - по 50 кв. м на автобус;
3. за съчленени автобуси - по 65 кв. м на автобус;
4. за товарни автомобили с дължина до 12 м - по 40 кв. м на автомобил;
5. за товарни автомобили с дължина над 12 м - по 60 кв. м на автомобил;
6. за мотоциклети - по 4 кв. м на мотоциклет;
7. за велосипеди - по 2 кв. м на велосипед.

**Чл. 63.** (1) Размерът на необходимите площи за изграждане на железопътни линии се определя, като се спазват следните минимални разстояния от двете страни на жп линията при различни теренни условия:

1. при железопътна линия в насип - на разстояние до 1 м от петата на насипа или от външния ръб на канавката, ако има такава;
2. при железопътна линия в изкоп - на разстояние до 1 м от горния ръб на изкопа или от най-външния предпазен канал, ако има такъв;
3. при предпазни канали, разположени на повече от 5 м от външния ръб на изкопа, необходимият за тях терен се определя от 0,5 до 1 м от двата горни външни ръбове;
4. при взаимствани изкопи и депа - на разстояние до 1 м от горния външен ръб или от външната пета на депото;
5. при корекции на реки, дерета, направа на баражи, диги и др. за предпазване на жп линията - на разстояние до 1 м от двете страни на съоръжението;
6. при наличие на служебни пътища за обслужване на високоскоростни жп линии за пътя се прилагат изискванията на т. 1, 2 и 3.

(2) За служебни сгради, необходими за поддържането и надзора на жп линиите, се предвиждат терени, както следва:

1. за единичен кантон със сгради за прелезопазачница - до 1000 кв. м;
2. за двоен кантон - до 1500 кв. м;
3. за заслон на всеки 5 км железен път - до 200 кв. м.

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

## Глава шестнадесета УСТРОЙСТВО НА ВОДОСНАБДИТЕЛНИ И КАНАЛИЗАЦИОННИ МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

**Чл. 64.** (1) Водоснабдителните и канализационните мрежи и съоръжения се изграждат въз основа на издадени строителни книжа в съответствие с предвижданията на устройствените планове.

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

**Чл. 65.** (1) Необходимите площи при строителство на обекти за водоснабдяване се определят при спазване на следните нормативи:

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

2. за сграда за охрана при помпена станция, за земни резервоари и кулорезервоари, когато са самостоятелни обекти, необходимата площ е до 800 кв. м;

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

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

(2) При водовземания от реки, язовири, езера, подземни води, минерални води, при водоизточници в защитени водни обекти и при водоизточници, разположени в строителните граници на урбанизираните територии, необходимата площ, която се включва в границите на санитарно-охранителната зона на пояс I, се определя съгласно изискванията на Наредба № 3 за условията и реда за проучване, проектиране, утвърждаване и експлоатация на санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди.

(3) За урбанизираните територии се спазват изискванията на Наредба № 8 от 1999 г. за правила и нормативи за разполагане на технически проводни и съоръжения в населени места (ДВ, бр. 72 от 1999 г.).

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

**Чл. 66.** Необходимата площ за изграждане на канализационни обекти се определя, като се прилагат следните нормативи:

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

2. при помпена станция с черпещ резервоар максималната широчина на ивицата земя, окръжаваща станцията, сградите и съоръженията, е до 3 м;

3. при септична яма и попивен кладенец максималната широчина на ивицата земя, окръжаваща съоръжението, е до 2 м, мерено от контурите му.

## Глава седемнадесета УСТРОЙСТВО НА ЕНЕРГИЙНИ МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

**Чл. 67.** (1) Необходимата площ за изграждане на енергийни обекти за производство на електрическа и топлинна енергия се определя със специални технико-икономически проучвания.

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

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

**Чл. 68.** (1) Предпазните и сервитутните площи с ограничен режим на застрояване и ползване около енергийните обекти се определят с наредбата по чл. 60 от Закона за енергетиката и енергийната ефективност.

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

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

**Чл. 69.** (1) Предпазните и сервитутните площи с ограничен режим на застрояване и ползване при нефтопроводи и продуктопроводи, топлопроводи и при газопроводи (в които не се допуска строителство на сгради и съоръжения) се определят с наредбата по чл. 60 от Закона за енергетиката и енергийната ефективност.

(2) Теплопреносните мрежи в населените места и селищните образувания се изграждат по одобрени проекти в съответствие с предвижданията на устройствените планове и в съответствие с чл. 7 от Закона за енергетиката и енергийната ефективност.

**Чл. 70.** (1) Необходимата площ за язовири и водоеми се определя от очертаванията на чашата при максимално водно ниво на преливника, като при язовирите откъм сухия откос на стената се добавя ивица, равна на 2 пъти височината на стената, мерено от петата на откоса.

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

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

**Чл. 71.** (1) Към необходимата площ за открити рудници се включва ивица земя до 2 м от очертаванията на рудника.

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

**Чл. 72.** Над разсолопроводи и на 3 м от двете им страни не се допуска застрояване и засаждане на трайни насаждения.

## Глава осемнадесета

### УСТРОЙСТВО НА ХИДРОМЕЛИОРАТИВНИ МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

**Чл. 73.** Хидромелиоративните мрежи и съоръжения се проектират и изграждат при спазване на основното изискване по време на тяхната експлоатация да не допускат оводняване на прилежащите им терени, за да не предизвикват влошаване на условията на околната среда, възникване на неблагоприятни физико-геоложки процеси и нарушаване на общата устойчивост на територията.

**Чл. 74.** (1) Необходимата площ за изграждане на помпени станции за хидромелиорации със и без жилища към тях се определя с проектно решение.

(2) Необходимата площ за кантони и пазачници при водохващания на реки и деривационни напоителни канали е до 1000 кв. м.

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

1. при канали в изкоп - до 1 м, мерено от външния ръб на откоса от двете страни на канала;
2. при канали в насип - до 0,5 м, мерено от двете страни на петите на насипа;

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

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

**Чл. 75.** (1) При изграждане на открити, деривационни, напоителни и отводнителни канали, когато няма обслужващи пътища, съобразно размерите им се осигурява сервитутна ивица със следните размери:

1. при канали с широчина над 6 м - до 3 м от двете им страни;
2. при канали с широчина до 6 м - 3 м от едната страна на канала;
3. при корекции на реки и предпазни диги - 3 м от двете им страни;
4. при предпазни диги - 1 м извън петата на дигата;

5. при дунавски диги - 10 м, мерено от петата на дигата двустранно;
  6. при главна тръбна мрежа се осигурява аварийен сервитут от 3 м плюс диаметъра на тръбопровода и в него не се допуска застрояване и засаждане на трайни насаждения.
- (2) При изграждане на напорни деривации се осигуряват следните площи около съоръженията:
1. при тунели откритите площадки пред входа на прозорците и при входа и изхода на тунела са по 200 кв. м;
  2. при мост-канални, дюкери, открити напорни тръбопроводи, водни кули се осигуряват 3 м от всяка страна на съоръжението;
  3. при водохващания се осигуряват 3 м от всяка страна на съоръжението.

## **Ч А С Т Ч Е Т В Ъ Р Т А**

### **ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ В ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ**

#### **Глава деветнадесета**

##### **УРЕГУЛИРАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ**

**Чл. 76.** (1) С урегулирането на поземлен имот съгласно изискванията на чл. 14 ЗУТ се определят неговите граници към улица, път или алея (лице на имота) и към съседните поземлени имоти (странични и към дъното на имота).

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

1. конкретното предназначение на имота, допустимите дейности и видът на допустимото застрояване в него;
2. начинът на застрояване - свободно, свързано или комплексно (групово);
3. характерът на застрояване (в зависимост от височината и етажността);
4. линиите на застрояване (ограничителни - линии, до които може да се застроява, и задължителни - линии, до които се застроява задължително);
5. стойностите на показателите на застрояване:
  - а) плътността (процентът) на застрояване на поземления имот;
  - б) плътността (процентът) на усвояване на поземления имот;
  - в) интензивността на застрояване на поземления имот;
  - г) процентът на минималната свободна (незастроена) дворна площ;
  - д) процентът на минималната задължително озеленена дворна площ.

#### **Глава двадесета**

##### **ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА СГРАДИТЕ И ПОСТРОЙКИТЕ**

**Чл. 77.** Застрояването в урегулираните поземлени имоти, предназначени за застрояване, е:

1. основно - със сгради, мрежи и съоръжения, чието предназначение отговаря на конкретното предназначение на поземления имот, определено с подробния устройствен план;
2. допълващо - с постройки, мрежи и съоръжения, обслужващи или допълващи дейностите в сградите на основното застрояване в урегулирания поземлен имот.

**Чл. 78.** (1) Сградите на основното застрояване над и под терена се изграждат според предназначението на поземлените имоти, определено в подробен устройствен план.

(2) В съответствие с предназначението на поземлените имоти сградите на основното застрояване могат да бъдат: жилищни, производствени, курортни, вилни, общественообслужващи и др., както и сгради със смесено предназначение.

(3) При сградите със смесено предназначение съвместимостта на различни функции е допустима, ако осигурява безконфликтното им осъществяване и отговаря на нормите за безопасност и на санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания и норми.

**Чл. 79.** Постройките на допълващото застрояване изпълняват спомагателни, стопански и обслужващи функции и според предназначението си могат да бъдат:

1. летни кухни, складове и други битови или домакински второстепенни постройки и помещения;



2. постройки за селскостопански дейности (за отглеждане на домашни животни, за производство и съхраняване на растителна и животинска продукция, за гаражи и навеси за земеделски машини, за товарни автомобили, селскостопански инвентар и др.);

3. постройки за други стопански и обслужващи дейности (за работилници, ателиета, кабинети, магазини, офиси и др.);

4. гаражи за леки автомобили;

5. постройки за нуждите на техническата инфраструктура (трансформаторни постове, винкеселови, вентилационни и други уредби и съоръжения).

## **Глава двадесет и първа НАЧИН НА ЗАСТРОЯВАНЕ**

**Чл. 80.** (1) Начинът на застрояване в съседни урегулирани имоти е свободно или свързано застрояване.

(2) Сградите на основното застрояване могат да се застрояват свързано само на страничните имотни граници. В този случай калканните стени се покриват напълно, като изключения се допускат само при условията на чл. 93, ал. 4 и 5.

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

(4) В квартали със свързано застрояване по всичките страни на квартала се оставят проходи на всяка от страните на квартала за достъп до вътрешното квартално пространство и за проветряване. Проходите са със светли размери: ширина най-малко 3,20 м и височина най-малко 3,20 м.

## **Глава двадесет и втора ХАРАКТЕР НА ЗАСТРОЯВАНЕТО. ВИСОЧИНА НА СГРАДИТЕ И ПОМЕЩЕНИЯТА**

**Чл. 81.** (1) Характерът на застрояването в зависимост от височината на сградите на основното застрояване се определя съгласно чл. 23 ЗУТ като:

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

(2) В подробните устройствени планове височината на сградата, определена съгласно чл. 83, се означава с инициала "h" и с арабско число в метри. Броят на жилищните етажи се означава с число пред инициала "Ж". Когато в жилищни сгради първият и следващите надземни етажи се предвиждат за магазини, гаражи или за други нежилищни нужди, същите се означават съответно с инициалите "М", "Г" или "М/Г" и с число пред инициалите, показващо броя на нежилищните етажи.

(3) Светлата височина на жилищните помещения в нови жилищни сгради трябва да бъде най-малко 2,60 м. Жилищните помещения във вилни сгради и в подпокривното пространство на жилищни сгради трябва да имат светла височина най-малко 2,30 м в 50 на сто от площта им и най-малко 1,50 м в най-ниската им част.

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

**Чл. 82.** (1) Височината на жилищните сгради се ограничава, както следва:

1. в големите градове над 100 хил. жители - до 21 м;
2. в останалите градове - до 13 м;
3. в селата - до 10 м.

(2) За съобразяване с установения характер на застрояване в централните градски части и в територии с високо и средно по височина застрояване височината на сградите за градовете по ал. 1, т. 1 се допуска да се увеличава до 27 м, а за градовете по ал. 1, т. 2 - до 19 м, въз основа на прието от общинския съвет задание за проектиране на устройствения план.

(3) Височината на нежилищните сгради се определя съобразно архитектурно-устройствените условия и характера на селищната среда при спазване изискванията на чл. 35 ЗУТ.

**Чл. 83.** (1) Височината на сградата (Н) според чл. 24, ал. 1 ЗУТ се определя в абсолютни мерки от котата на средното ниво на прилежащия терен за съответната ограждаща стена до котата на пресечената линия с покривната плоскост - при сграда със стрехи; до котата на горната повърхност на корниза - при сгради с корнизи; до котата на най-високата точка на ограждащите стени - при сгради без корнизи и без стрехи.

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

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

## Глава двадесет и трета ЛИНИИ НА ЗАСТРОЯВАНЕ

**Чл. 84.** (1) Застрояването в урегулираните имоти се извършва съобразно линиите на застрояване, определени с подробния устройствен план, съгласно изискванията на чл. 25-35 ЗУТ.

(2) С подробния устройствен план се определят линии на надземното застрояване и линии на подземното застрояване:

1. задължителни линии, до които е задължително да се разположи застрояването;
2. ограничителни линии, до които застрояването може да се разположи или може да отстъпи навътре от тях.

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

**Чл. 85.** (1) В урегулиран имот с лице към две улици (ъглов урегулиран имот) вътрешните линии на застрояване се определят при спазване на нормативите за разстояния до странични граници на урегулиран поземлен имот спрямо всяка от улиците. При дълбочина на застрояването повече от 14 м разстоянията до страничните граници се увеличават с 30 на сто за дълбочината над 14 м, докато достигнат стойност с 2 м по-голяма от нормативната за разстояние до странична граница.

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

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

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

**Чл. 86.** (1) При разполагане на сградите на основното застрояване и определяне на разстоянията между тях съгласно чл. 31-35 ЗУТ за приемане на по-благоприятната ориентация се спазва следното степенувано подреждане на географските посоки:

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

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

**Чл. 87.** Разполагането на сградите и помещенията трябва да осигурява изложение към юг, югоизток, югозапад, изток или запад за:

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

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

**Чл. 88.** (1) Разстоянието между сградите на основното застрояване и вътрешните странични регулационни линии (граници на имоти) при свободно застрояване се определя, като се спазват следните нормативи:

1. за жилищни сгради -  $1/3$  от височината на сградата, но не по-малко от 3 м за сгради с височина до 10 м;

2. за производствени сгради -  $1/4$  от височината на сградата, но не по-малко от 3 м;

3. за курортни сгради -  $1/3$  от височината на сградата, но не по-малко от 4 м;

4. за вилни сгради - не по-малко от 4 м;

5. за обществени сгради - не по-малко от 3 м.

(2) Нормативите за разстояния до страничните регулационни линии се прилагат за жилищни сгради с дълбочина до 14 м. При сгради с по-голяма дълбочина съгласно чл. 31, ал. 4 ЗУТ разстоянията се увеличават с 30 на сто за надвишаването на дълбочината на застрояване над 14 м.

(3) Разстоянието между две жилищни сгради през страничната граница на съседни урегулирани имоти е сборът от изискващите се разстояния на всяка от сградите до границата между имотите съгласно чл. 31, ал. 3 ЗУТ.

(4) Разстоянията между жилищна и нежилищна сграда (обществена, производствена или друга) в съседен урегулиран имот се определят съобразно нормативите за разстояния между жилищни сгради съгласно чл. 35 ЗУТ. В този случай дълбочината на застрояване на нежилищната сграда се определя по ал. 2.

**Чл. 89.** Разстоянията между сградите и вътрешните регулационни линии (имотни граници) към дъното на имота се определят при спазване на следните нормативи:

1. при жилищни сгради с малка височина (до 10 м) - най-малко 5 м;

2. при жилищни сгради със средна и голяма височина (над 10 м) - най-малко 6 м;

3. при курортни и вилни сгради - най-малко 6 м.

**Чл. 90.** (1) Разстоянията между сградите на основното застрояване през улицата се определят от външните линии на застрояване или от уличните регулационни линии, когато те са външни линии на застрояване.

(2) Разстоянието между сградите на основното застрояване през улицата в жилищните територии е по-голямо или равно на височината на по-високата сграда.

(3) Разстоянието между сградите на основното застрояване през улицата в курортните територии е по-голямо или равно на един път и половина височината на по-високата сграда, а във вилните зони то се определя съгласно ал. 2.

(4) Разстоянията между сградите на основното застрояване в жилищни, курортни и вилни зони през дъното на имота са най-малко един път и половина от височината на сградата, разположена откъм по-благоприятната за ослънчаване посока при равен терен.

(5) При наклонен терен в зависимост от посоката на наклона към височината на сградата съгласно ал. 1-4 се прибавя или изважда разликата между котите на средните нива на прилежащите терени на съответните ограждащи стени.

(6) При определяне на разстоянието между сградите на основното застрояване по ал. 4 височината на сградата откъм по-благоприятната посока се намалява с височината на първия и следващите нежилищни етажи на засенчената сграда.

**Чл. 91.** В един урегулиран жилищен имот могат да се застрояват две или повече сгради на основното застрояване при спазване на изискванията за разстояния между сградите съгласно чл. 92, а при допиране на сградите - при спазване изискванията на чл. 88, ал. 2.

**Чл. 92.** В имоти, квартали и територии, урегулирани за комплексно (групово) жилищно застрояване, разстоянията между сградите на основното застрояване се определят съобразно схематичните положения в приложение № 2, а за комплексно курортно застрояване разстоянията по схематичните положения в приложение № 2 се увеличават с 20 на сто.

**Чл. 93.** (1) При свързано застрояване в съседни урегулирани жилищни имоти сградите се опират една до друга с калканни стени, които представляват външни стени без стреха или корниз и без отвори и издатини, разположени на регулационната граница със съседния имот, и завършват с

противопожарен надзид с височина най-малко 0,3 м над покрива. По калканните стени могат да се изграждат осветителни и проветрителни шахти.

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

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

(4) Когато покриването на заварената калканна стена води до нарушаване на други нормативи за височини и отстояния, с работен устройствен план, когато се изисква такъв, или с инвестиционен проект може да се предвиди непокриване на част от калканната стена.

(5) При стръмни улици с наклон над 10 на сто се допуска непокриване на част от калканната стена на по-високо разположената сграда, но не повече от 1,0 м.

(6) Заварена калканна стена може да се преустрои като фасада с отваряеми прозорци, ако между сградите в съседните имоти е спазено необходимото нормативно отстояние, или с прозорци с подprozоречно разстояние от пода най-малко 1,6 м при разстояние между сградите, по-малко от нормативно необходимото. При покриване на калканната стена с ново застрояване в съседния имот, предвидено с подробен устройствен план, не се дължи обезщетение за закриването на такива прозорци.

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

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

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

(10) При свързано застрояване на сгради на основното застрояване се допуска преход в етажността на разстояние най-малко 3 м от регулационната линия.

**Чл. 94.** (1) При свободно ниско застрояване в тесни урегулирани поземлени имоти по улици с посока север - юг и полупосоците до 45 градуса въз основа на подробен устройствен план се допуска сградите да се разполагат на северната регулационна линия на имота с покрив, обърнат към съседния имот, и със стена, оформена като фасада. Прозорци върху тази стена се допускат с оглед проветряване на помещенията зад нея. Те трябва да бъдат с подprozоречно разстояние най-малко 1,6 м от пода. Водите от покрива на сградата трябва да се отвеждат в имота, в който се изгражда сградата.

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

## Глава двадесет и пета

### РАЗПОЛАГАНЕ НА ПОСТРОЙКИТЕ НА ДОПЪЛВАЩОТО ЗАСТРОЯВАНЕ В УРЕГУЛИРАНИТЕ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

**Чл. 95.** (1) Допълващо застрояване с постройки по чл. 41 ЗУТ се разрешава съобразно режима на ползване и застрояване за съответната устройствена зона или устройствена територия, създаден с подробен устройствен план, при спазване на санитарно-хигиенните, противопожарните и другите строително-технически изисквания и норми.

(2) В урегулирани жилищни имоти постройките на допълващото застрояване са едноетажни, като височината им се определя съгласно изискванията на тази наредба и действащите нормативи за съответния вид обекти. Те се разполагат свободно или допрени до основното застрояване в урегулирания имот или свързано с допълващото застрояване в съседен имот.

(3) В урегулирани нежилищни имоти се допуска изграждането на постройки със спомагателни, стопански и обслужващи функции, които се разполагат свободно или допрени до основното

застрояване в урегулирания поземлен имот или свързано с допълващото застрояване в съседен имот.

**Чл. 96.** (1) Постройките на допълващото застрояване, с изключение на гаражи, работилници и магазини, не могат да се разполагат на уличната регулационна линия или навътре от нея, пред сгради на основното застрояване.

(2) Постройките на допълващото застрояване могат да се изграждат на вътрешна граница на урегулиран поземлен имот, ако калканните им стени покриват калканни стени на заварени постройки в съседен урегулиран поземлен имот или плътни огради, изпълнени при условията на чл. 48, ал. 3 ЗУТ, както и ако е предвидено свързано разполагане на постройките на допълващото застрояване в съседни имоти.

(3) Постройките на допълващото застрояване, с изключение на стопанските постройки за отглеждане на домашни животни и второстепенните постройки, са с височина до 3,6 м. При свободно застрояване тези постройки трябва да са на разстояние най-малко 3 м от вътрешните регулационни линии, а когато са с височина до 2,5 м, могат да бъдат най-малко на 1,5 м от южна, югозападна и югоизточна регулационна линия към съседния имот (при отклонение от южната посока до 45 градуса).

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

**Чл. 97.** Сградите и постройките на допълващото застрояване могат да се разполагат на вътрешната регулационна линия, без да се спазват други изисквания, когато има денивелация на терена с разлика между нивата на съседните имоти, която дава възможност да се покрие височината на сградата на допълващото застрояване с допустимо превишение до 0,5 м над нивото на терена в съседния имот.

**Чл. 98.** (1) Постройки за селскостопанска дейност съгласно чл. 44, ал. 3 ЗУТ могат да се изграждат с височина до 5,5 м над прилежащия терен и до 8,5 м до най-високата част на покрива. В рамките на тези височини се допуска обособяването на второ ниво за складови нужди.

(2) Второстепенните постройки съгласно чл. 46, ал. 2 ЗУТ са с височина до 2,5 м над прилежащия терен и до 3 м до най-високата част на покрива. Когато постройките се разполагат на вътрешната регулационна линия, най-високата част на покрива при калканната стена може да има височина до 3,6 м.

**Чл. 99.** Постройки на допълващото застрояване съгласно чл. 41, ал. 2 ЗУТ не могат да се разполагат на калканна стена на сграда на основното застрояване в съседен жилищен имот.

**Чл. 100.** (1) Летни кухни и постройки за отоплителни материали и инвентар съгласно чл. 46, ал. 1 ЗУТ могат да се изграждат в урегулирани поземлени имоти за ниско жилищно или за вилно застрояване.

(2) Летните кухни се разполагат свободно или свързано, без да се спазват изискванията за разстояния от сградите на основното застрояване.

(3) Басейни, кладенци, чешми, септични ями и временни тоалетни съгласно чл. 47 ЗУТ се изграждат в урегулирания поземлен имот съобразно техническите и санитарно-хигиенните изисквания на разстояние не по-малко от 3 м от границите на имота.

**Чл. 101.** (1) Гаражите и паркингите (открити или покрити) за леки автомобили се изграждат към всеки жилищен, обществен или производствен обект и се предвиждат с подробен устройствен план или със скица за проектиране съгласно чл. 41, ал. 3 ЗУТ.

(2) За нови сгради необходимите места за гариране и/или паркиране задължително се осигуряват в границите на имота съгласно чл. 43, ал. 1 ЗУТ, като се прилагат Нормите за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на населените места. Изключенията, предвидени в чл. 43, ал. 2 ЗУТ, не могат да бъдат за по-малко от половината от броя на местата, а когато е невъзможно да се спази това изискване, се променя функционалното предназначение на сградата.

**Чл. 102.** Паркинги и гаражи, разположени на едно или повече нива на, под или над терена, се изграждат, както следва:

1. самостоятелно в урегулиран имот с предназначение за гариране и паркиране на моторни превозни средства;

2. в сграда на основно застрояване в урегулиран поземлен имот (жилищна, обслужваща, производствена, вилна);

3. в самостоятелна сграда на допълващото застрояване в урегулирания имот при условията на чл. 95, ал. 2 за надземната ѝ част.

**Чл. 103.** (1) Вхоדותе и изходите на паркинги и гаражи се разполагат на улици от второстепенната улична мрежа.

(2) Вхоדותе и изходите на паркинги и гаражи могат по изключение да се разполагат и на улици от първостепенната улична мрежа при условията на Нормите за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на населените места.

**Чл. 104.** (1) Паркингите и гаражите трябва да отговарят на архитектурно-устройствените и санитарно-хигиенните изисквания и да се изграждат при спазване изискванията на противопожарните строително-технически норми.

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

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

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

3. изграждането на подземни гаражи извън застроената площ на основното застрояване се съобразява с изискванията за максимално допустимите стойности на плътност и интензивност на подземното застрояване и минимална озеленена площ за съответната устройствена зона.

## Глава двадесет и шеста ИЗДАТИНИ НА СГРАДИТЕ

**Чл. 105.** Части от сградите, които излизат пред фасадните плоскости, изградени по линиите на застрояване, и над покривната плоскост на сградата са издатини (еркери, балкони, козирки, капандури, стрехи, корнизи и други архитектурни елементи).

**Чл. 106.** (1) Пред външната линия на застрояване, когато тя съвпада с уличната регулационна линия, се допускат:

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

2. конструктивни елементи при надстрояване на сградата - до 0,25 м;

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

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

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

(2) Пред външната линия на застрояване, когато тя не съвпада с уличната регулационна линия, се допускат балкони и еркери до 1,5 м, които не могат да излизат пред уличната регулационна линия на разстояния, по-големи от установените в ал. 1, т. 4 и 5.

(3) Еркерите по ал. 1 и 2 не могат да заемат повече от 2/3 от дължината на ограждащата стена.

(4) При остъкляване на балкони се спазват изискванията за еркери на ал. 3.

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

**Чл. 107.** (1) Пред вътрешните линии на застрояване - страничните и към дъното на парцелите, се допускат:

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

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

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

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

(3) Пред вътрешните линии на застрояване, когато разстоянията между сградите в съседните имоти и до регулационните линии са по-големи от изискуемите, се допускат балкони и еркери до 1,5 м, които могат да излизат пред вътрешните регулационни линии по чл. 31 ЗУТ на разстояния не по-големи от установените в ал. 2.

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

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

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

(7) При остъкляване на балкони се спазват изискванията за еркери на ал. 5.

**Чл. 108.** При свързано застрояване балкони и еркери се допускат на разстояние не по-малко от 2 м до страничната регулационна линия.

**Чл. 109.** Балконите, лоджиите, терасите и външните стълби трябва да имат парапети, изпълнени от здрав материал, с височина от вътрешната страна не по-малка от 1,05 м, а при високи сгради - не по-малка от 1,20 м за етажите над 20 м височина, и без хоризонтално поставени оградащи елементи при ажурните парапети.

**Чл. 110.** Еркерите и балконите трябва да са на височина най-малко 3,2 м над нивото на тротоара, когато външната линия на застрояване съвпада с уличната регулационна линия, и най-малко 2,3 м над терена, когато са наддадени в границите на урегулирания поземлен имот.

**Чл. 111.** Извън случаите по чл. 106, ал. 5 над входовете на сгради или пред отделни части от фасадата над магазини и други нежилищни помещения, разположени в първия надземен етаж, се допуска да се изградят конзолни козирки и да се поставят сенници на височина най-малко 3 м от най-високото прилежащо ниво на тротоара и на разстояние най-малко 0,75 м от бордюрната линия.

**Чл. 112.** (1) Над покривната плоскост от 45 градуса, проведена съгласно изискването на чл. 85, ал. 2, се допускат издатини, като капандури, корнизи, перголи и други архитектурни елементи на височина най-много до 0,7 м.

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

**Чл. 113.** (1) Не се считат за издатини по смисъла на тази наредба и се поставят, без да се иска разрешение, леките слънцезащитни устройства на прозорците, балконите, лоджиите и терасите и слънчевите колектори по фасади и покриви.

(2) Не се считат за издатини по смисъла на тази наредба и не се ограничават архитектурно-художествени елементи, разположени над покривната плоскост, като куполи, кули и др. под., когато заемат не повече от 10 на сто от застроена площ и не повече от 25 кв. м и когато са на разстояние не по-малко от 3,0 м от страничната граница на урегулирания поземлен имот.

## Глава двадесет и седма

### ОГРАЖДАНЕ, ОЗЕЛЕНЯВАНЕ И БЛАГОУСТРОЯВАНЕ НА УРЕГУЛИРАНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

**Чл. 114.** (1) Имотите могат да се оградят към улицата или пътя, от които са достъпни, и към съседните имоти.

(2) Видът, формата, материалите и височината на оградите се определят от общинския експертен съвет съобразно характера на населеното място, теренните особености и предназначението на имотите и съгласно изискванията на чл. 48 ЗУТ.

**Чл. 115.** (1) Оформянето на дворното пространство на урегулираните поземлени имоти се осъществява въз основа на проект за озеленяване и благоустрояване, изработен като проектна част към инвестиционния проект на сградата.

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

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

3. за високи дървета (с височина над 5 м) - на 3,0 м от границата.

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

## **Глава двадесет и осма**

### **ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ НА ЖИЛИЩНИ СГРАДИ И ЖИЛИЩА**

#### **Раздел I**

##### **Общи положения**

**Чл. 116.** (1) Тези правила и нормативи се прилагат при проектиране на жилищни сгради и жилища, при пристрояване и надстрояване на жилищни сгради и при преустройства и разделяне на жилища.

(2) Правилата и нормативите не се отнасят за жилищни сгради за временно обитаване - общежития, хотели, мотели, пансионати, почивни сгради, казарми и други сгради, които не са предназначени за постоянно обитаване.

**Чл. 117.** (1) Жилищните сгради и жилищата се проектират в съответствие с тези правила и нормативи, с нормите за проектиране на строителни конструкции и инсталации на сгради, със санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания, с нормите за безопасност и със стандартизационните документи (технически спецификации), с които се въвеждат хармонизирани европейски стандарти за строителните продукти.

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

#### **Раздел II**

##### **Жилищни сгради**

**Чл. 118.** (1) Жилищната сграда съгласно § 5, т. 29 от допълнителните разпоредби на ЗУТ е сграда, предназначена за постоянно обитаване, в която най-малко 60 на сто от нейната разгъната застроена площ се заема от жилища.

(2) Жилищните сгради са:

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

**Чл. 119.** (1) В жилищните сгради с повече от едно жилище се осигурява:

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

(2) Жилищните сгради с повече от едно жилище могат да включват и:

1. помещения за общо ползване от обитателите на сградата, в т. ч. за битови, културни, спортни и други спомагателни и обслужващи дейности (зали за събрания, детски занимални, помещения за детски колички и велосипеди, скривалища и убежища, помещения за битови отпадъци, за вторични суровини и за инвентар за почистване на сградата, перални, сушилни, помещения за мотопеди и мотоциклети и др.), разположени в първия надземен, полуподземен или подземния етаж, както и портиерски помещения или портиерски жилища и общи отворени пространства (тераси, балкони и лоджии);
2. придадени към жилища или самостоятелни ателиета, стаи - кабинети за индивидуална творческа и научна дейност;
3. гаражи и общи паркинги;
4. обекти и съоръжения на техническата инфраструктура - по изключение;
5. самостоятелни помещения или обекти за осъществяване на трудова и друга стопанска, обслужваща или обществена дейност, допустими съгласно изискванията на чл. 38 ЗУТ.



(3) В помещенията по ал. 2, т. 1 и 4 не се допускат дейности и източници на шум, вибрации, електромагнитни полета и отделяне на вредни вещества и неприятни миризми, които не отговарят на хигиенните изисквания за здравна защита на селищната среда.

**Чл. 120.** (1) Стълбите и стълбищата в жилищните сгради се проектират съгласно изискванията за безопасно ползване и изискванията на противопожарните строително-технически норми.

(2) Външни обезопасени стълби се допускат към еднофамилни жилищни сгради и вили.

(3) Стълбищата в жилищните сгради се проектират с пряко естествено осветление, като отворите за естественото осветление трябва да са с големина най-малко 1/10 от широчината на стълбището.

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

**Чл. 121.** (1) Входното преддверие на жилищна сграда с повече от едно жилище се проектира като част от стълбището или като самостоятелно обособено помещение, свързано с него, и не може да е с широчина, по-малка от 1,80 м.

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

**Чл. 122.** (1) Отворите на вратите и прозорците на жилищната сграда трябва да осигуряват безпрепятствено осъществяване на функциите на сградата и на жилищата в нея и да отговарят на хигиенните изисквания и на изискванията за безопасност.

(2) Долният ръб на прозорците в първия етаж на жилищна сграда, разположена на уличната регулационна линия или отдръпната до 3 м от нея, се проектира на разстояние най-малко 1,8 м над проектната кота на прилежащия терен към улицата.

(3) Изискванията на ал. 2 не се отнасят за жилищни сгради в урегулирани поземлени имоти, които са на разстояние 3 или повече от 3 м от уличната регулационна линия, както и при реконструкция на съществуващи жилищни сгради.

**Чл. 123.** (1) Жилищните сгради се разделят на етажи.

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

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

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

**Чл. 124.** (1) Складови помещения могат да се проектират в подпокривното пространство и в подземните и полуподземните етажи, както и в жилищата.

(2) Складови помещения в първия надземен нежилищен етаж се допускат по изключение, когато теренните и геоложките особености не позволяват проектиране на подземни етажи.

**Чл. 125.** Помещение за битови отпадъци и вторични суровини се проектира в полуподземния или в първия надземен етаж, като се осигурява пряк достъп до него откъм прилежащия на сградата терен.

**Чл. 126.** (1) Самостоятелни помещения или обекти за осъществяване на стопански и обслужващи дейности, допустими съгласно изискванията на чл. 38 ЗУТ, се предвиждат само в подземния, полуподземния и в първия надземен етаж на жилищните сгради, като за новопроектираните сгради обектите се осигуряват със самостоятелни входове.

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

**Чл. 127.** Гаражи, а по изключение - и обекти и съоръжения на техническата инфраструктура, могат да се предвиждат в подземния, полуподземния и в първия надземен етаж, като се съобразяват със санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания и нормите за безопасност.

**Чл. 128.** (1) В жилищните сгради с 4 етажа е препоръчително да се предвиждат асансьори, а за сгради с 5 и повече етажа и за сгради, в които се проектират жилища за хора с увреждания, асансьорите са задължителни.

(2) Броят на асансьорите, видът и основните размери на шахтите, размерите на вратите и на машинните помещения се предвиждат съгласно действащите Норми за избор на асансьори при проектиране на жилищни, административни сгради, хотели и общежития (отпечатани в БСА, бр. 2 от 1986 г.).

## Раздел III

### Жилища

**Чл. 129.** (1) Жилището се проектира като група от функционално и пространствено обединени помещения и отворени покрити и открити пространства, които трябва да задоволяват жилищните нужди на определен брой обитатели.

(2) В жилището се предвиждат:

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

2. помещения със спомагателно и обслужващо предназначение:

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

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

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

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

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

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

**Чл. 130.** В жилищата могат да се предвиждат ателиета и стаи-кабинети за творческа и научна дейност при спазване изискванията на чл. 123, ал. 2, 3 и 4.

**Чл. 131.** Всяко жилище трябва да има най-малко едно жилищно помещение, кухня или кухненски бокс, баня-тоалетна и най-малко едно складово помещение във или извън жилището.

**Чл. 132.** Най-малките допустими светли площи на помещенията в новопроектирани жилища са:

1. дневна - 15 кв. м;

2. спалня за един обитател - 7,5 кв. м;

3. спалня за двама обитатели - 12,5 кв. м;

4. кухня-бокс - 4,5 кв. м;

5. кухня с място за хранене - 7,0 кв. м.

**Чл. 133.** Допуска се помещенията в жилището да бъдат свързани пространствено с изключение на тоалетните и баните-тоалетни.

**Чл. 134.** (1) В жилищата по правило се проектират самостоятелни баня и тоалетна. В тристайни и по-големи жилища се препоръчва втора тоалетна, разположена в банята или самостоятелно.

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

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

**Чл. 135.** При определянето на жилищата като едностайни, двустайни, тристайни и др. не се смятат за стаи и не участват в определяне броя на стаите: кухненските боксове, самостоятелните кухни, трапезариите (когато няма кухня с място за хранене), вестибюлите без пряко осветление, нишите за спане, както и обслужващите и спомагателните помещения - бани, тоалетни, преддверия, килери, складове и др.

**Чл. 136.** В жилищата задължително се предвиждат комини в дневните и в кухните.

**Чл. 137.** (1) Стаите и кухните трябва да имат пряко странично осветление, като площта на отворите е най-малко 1/6 от площта на дневните и 1/7 от площта на спалните, детските стаи, кабинетите и кухните.

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

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

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

**Чл. 138.** (1) Жилищните помещения се ориентират по възможност към най-благоприятните по отношение на слънчевото огряване посоки, които се степенуват съгласно чл. 86, ал. 1, като се спазват изискванията на чл. 87, ал. 1.

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

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

**Чл. 139.** (1) Помещенията в жилището трябва да имат осигурено проветряване чрез прозоречни отвори и балконски врати и вентилационни канали (шахти, комини и др.).

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

**Чл. 140.** Не се допуска разполагане на спални непосредствено до асансьорни шахти, сметопроводни и винкеселови уредби и други помещения или пространства с източници на шум и вибрации, по-големи от пределно допустимите съгласно хигиенните норми.

**Чл. 141.** (1) Входните преддверия в жилищата се проектират с минимална широчина 1,3 м.

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

**Чл. 142.** Когато жилището се проектира на повече от един етаж, помещенията или пространствата в него се свързват с вътрешна стълба с широчина най-малко 0,90 м.

**Чл. 143.** С проекта се определя разположението на неподвижното обзавеждане на жилището, както и на санитарните прибори в помещенията.

**Чл. 144.** (1) Отклонения от правилата и нормативите на чл. 120, ал. 3 и 4, чл. 134, ал. 1, чл. 136, 137 и 141 се допускат в следните случаи:

1. при надстрояване и пристрояване на заварени сгради;

2. при реконструкция на сгради или части от сгради;

3. при разделяне (делба) на заварени жилища.

(2) Отклоненията по чл. 120, ал. 3, чл. 137 и 141 могат да бъдат в размер до 20 на сто от изискуемите размери и площи.

(3) Отклоненията се допускат с разрешение на главния архитект на общината (района) въз основа на заключение на експертния съвет, съгласувано със специализираните контролни органи.

## Раздел IV

### Строителни елементи, конструкции и инсталации на жилищните сгради

**Чл. 145.** Строителните елементи, конструкции и инсталации на жилищните сгради трябва да отговарят на изискванията на чл. 169 ЗУТ за създаването на безопасна, устойчива, здравословна и достъпна среда.

**Чл. 146.** Строителните конструкции на жилищните сгради се изчисляват съгласно изискванията на правилата и нормативите за проектиране на строителни конструкции и трябва да притежават носимоспособност, устойчивост и дълготрайност при експлоатационни и сеизмични натоварвания.

**Чл. 147.** Строителните елементи и конструкции на жилищните сгради трябва да удовлетворяват следните изисквания:

1. да притежават необходимата пожароустойчивост и пожарна безопасност съгласно Наредба № 2 от 1987 г. за противопожарните строително-технически норми (обн., ДВ, бр. 58 от 1987 г.; изм. и доп., бр. 33 от 1994 г., отпечатана заедно с Противопожарните строително-технически норми в официално издание на МВР и МТРС чрез Българска строителна камара, С., 1994 г.);

2. да са устойчиви срещу проникване на атмосферна влага и на влага от санитарните и другите помещения на жилищната сграда;

3. да осигуряват необходимата звукоизолация на жилищните помещения;

4. да притежават необходимите топлоизолационни свойства съгласно Наредба № 1 от 1999 г. за проектиране на топлоизолацията на сгради (ДВ, бр. 7 от 1999 г.) при оптимални експлоатационни разходи за отопляване и охлаждане на жилищата и жилищната среда;

5. да не отделят в процеса на строителството и експлоатацията вредни вещества над пределно допустимите хигиенни норми, както и да не поглъщат и отделят неприятни миризми.

**Чл. 148.** Строителните елементи и конструкции не трябва да създават условия за несчастни случаи, причинени от:

1. падане от високи над 1,5 м необезопасени места;
2. падане в необезопасени шахти и други отвори;
3. падане на хоризонтални участъци вследствие на прагове в необичайни места или от проектирани единични стъпала;
4. удари от ниско разположени корнизи, греди, врати и др.;
5. падане вследствие на прекалено хлъзгави или неподходящи подови настилки.

**Чл. 149.** (1) В жилищните сгради се проектират и изграждат:

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

(2) Отоплителна инсталация се проектира и изгражда, когато такава се изисква със заданието за проектиране.

(3) Инсталациите, посочени в ал. 1 и 2 се проектират съгласно правилата и нормативите за проектиране на съответните видове инсталации.

**Чл. 150.** Когато с директно проветряване не могат да се осигурят хигиенните норми за кратността на обмяната на въздуха, в помещенията на жилищата се проектира и изпълнява вентилационна или климатична инсталация съгласно изискванията на Нормите за проектиране на отоплителни, вентилационни и климатични инсталации (отпечатани в БСА, бр. 6, 7, 8 и 9 от 1986 г.; изм. и доп., БСА, бр. 6-7 от 1991 г., бр. 10 от 1993 г. и бр. 4-5 от 1994 г.).

**Чл. 151.** Мълниезащитни инсталации се проектират и изпълняват, когато същите се изискват с Нормите за проектиране на мълниезащитата на сгради и външни съоръжения (отпечатани в БСА, кн. 1 от 1988 г.; изм., ДВ, бр. 10 от 1999 г.; актуализирана редакция, БСА, бр. 12 от 1998 г.; изм., ДВ, бр. 84 от 2000 г.).

**Чл. 152.** Телефонни, колективни радио-телевизионни и други уредби и инсталации се проектират съобразно действащите за тях нормативни документи и когато се изискват със заданието за проектиране.

**Чл. 153.** (1) Инсталационното съоръжаване на жилищните сгради трябва да осигурява безопасност, сигурност и дълготрайност при експлоатацията на жилищната сграда и икономия на енергия.

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

## ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

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

1. много големи градове - над 400 хил. жители;
2. големи градове - от 100 хил. до 400 хил. жители;
3. средни градове - от 30 хил. до 100 хил. жители;
4. малки градове - от 10 хил. до 30 хил. жители;
5. много малки градове - до 10 хил. жители.

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

1. много големи села - над 5 хил. жители;
2. големи села - от 2 хил. до 5 хил. жители;
3. средни села - от 1000 до 2 хил. жители;
4. малки села - от 200 до 1000 жители;
5. много малки села - до 200 жители.

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

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

(3) Когато външната стена е с прозорци, балкони или лоджии, към застроената площ на обекта се включва цялата ѝ дебелина. Когато външната стена е без прозорци, балкони или лоджии, към

застроената площ се включва само половината от дебелината на стената, а останалата част от външната стена се причислява като обща част на сградата.

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

(5) Разгъната застроена площ на сградата по смисъла на чл. 104 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост е сборът от застроените площи на всички етажи, в т. ч. полуподземния етаж и подземните етажи.

**§ 3.** По смисъла на тази наредба:

1. "Устройствена територия" е територия във или извън границите на населено място или селищно образувание, за която с устройствен план е определено предназначение и съответен режим на устройство.

2. "Устройствена зона" е тип устройствена територия, за която е определен режим на устройство с правила и нормативи съгласно тази наредба.

3. "Терен" е част от земната повърхност, за който с устройствен план и инвестиционен проект се предвиждат действия по устройство, в т. ч. озеленяване, благоустрояване и промяна на теренните нива.

## **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**§ 4.** Наредбата се издава на основание чл. 13 от Закона за устройство на територията (обн., ДВ, бр. 1 от 2001 г.; изм., бр. 41 от 2001 г.) и отменя Наредба № 5 от 1998 г. за правила и норми по териториално и селищно устройство (обн., ДВ, бр. 48 от 1995 г.; изм. и доп., бр. 30 от 1996 г. и бр. 7 от 1998 г.) и всички други разпоредби, които ѝ противоречат или уреждат същите въпроси.

**§ 5.** Наредбата влиза в сила от деня на обнародването ѝ.

**§ 6.** Действащи устройствени зони и специфични правила и норми, одобрени от министъра на регионалното развитие и благоустройството по реда на чл. 2а и чл. 4, ал. 3 и 4 от Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство, запазват действието си до изработването на нов устройствен план за съответната територия, доколкото не противоречат на ЗУТ. В периода до изработването на нов устройствен план изменения в тези специфични правила се извършват по реда на чл. 13, ал. 3 ЗУТ.

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

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

**§ 8.** Изработените до влизане в сила на тази наредба териториално-устройствени планове, общи и подробни градоустройствени планове и кадастралните планове към тях, които са внесени за обявяване до 31.V.2001 г., се одобряват съгласно действащите досега разпоредби при условията на § 6, ал. 3 от преходните разпоредби на Закона за устройство на територията.

**§ 9.** (1) Инвестиционни проекти за сгради и съоръжения, внесени за съгласуване (одобряване) в общините до датата на влизане в сила на наредбата се съгласуват (одобряват) в съответствие с действащите до тази дата правила и норми.

(2) Следващата фаза на проектиране на съгласуваните проекти по ал. 1 се одобрява съгласно действащите до влизането в сила на наредбата разпоредби, правила и норми.

(3) Когато инвестиционни проекти за жилищни сгради се изработват въз основа на действащ кварталнозастроителен и силуетен план, съставен по досегашните правила и норми, светлата височина на жилищните етажи може да бъде най-малко 2,50 м.

**§ 10.** Извън случаите по чл. 3, ал. 1 и 2 за отделни урегулирани поземлени имоти и за строежи в тях се допускат по изключение отклонения от тази наредба за съобразяване със заварени специфични дадености само с разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството по предложение на общинския съвет.

**§ 11.** За територията в обхвата на общия устройствен план на Столичната община правилата и нормативите на тази наредба се прилагат, доколкото не противоречат на Правилника за приложение на Закона за одобрение и приложение на общия градоустройствен план на София (утвърден с ПМС № 110 от 1963 г.; обн., ДВ, бр. 82 от 1963 г.; изм. и доп., бр. 84 от 1964 г. и бр. 62 от 1973 г.).

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

**Определяне на прилежащия терен (урегулиран поземлен имот) на съществуващи сгради при реструктуриране на жилищни и курортни комплекси**

В жилищни комплекси и в терени, отредени за обществено жилищно строителство, при реструктуриране и обновяване площите около изградените жилищни сгради (прилежащите терени или урегулирани поземлени имоти), които не подлежат на възстановяване и урегулиране за други нужди, се определят при съобразяване с изискванията на ЗУТ и на чл. 22 от наредбата по следния практически начин:

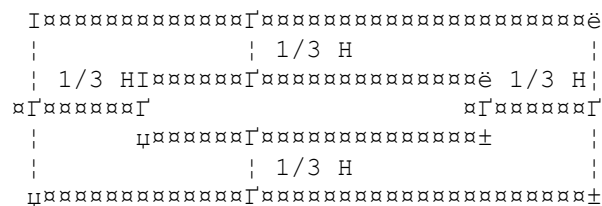
1. При едносекционни жилищни сгради (сгради с дължина, по-малка от 20 м), линиите (границите), определящи необходимата за функционирането им площ, се предвиждат на разстояния от всички оградащи стени на сградите най-малко  $1/3$  от височината им (Н), но не по-малко от 3 м. Височината на сградите Н е число, равно на броя на етажите, умножено по 3, т. е. етажната височина се приема за 3 м (схематично положение № 1).

2. Когато към някоя от оградащите стени на сградата е невъзможно да се осигури изискваното разстояние от  $1/3$  Н (например при наличие на калканна стена за пристрояване, на изградена улица и др. под.), към срещуположната оградаща стена се осигурява по-голямо разстояние, така че сборът от двете разстояния да е равен на  $2/3$  Н (схематично положение № 2).

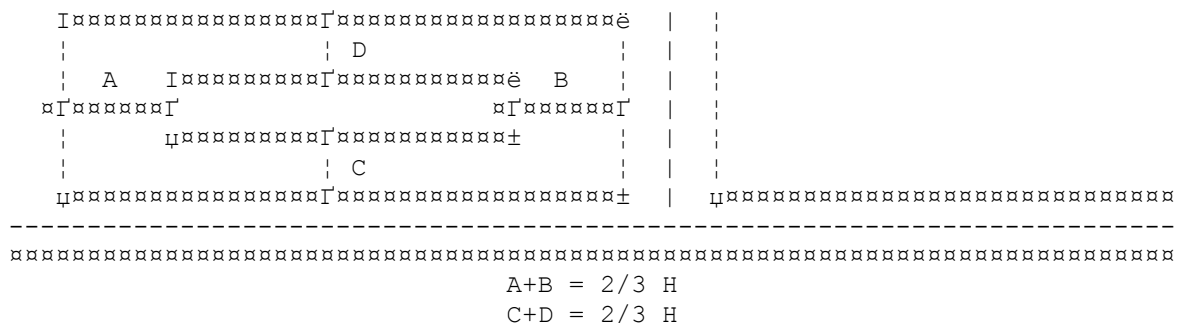
3. При сгради, състоящи се от две и повече на брой жилищни секции (сгради с дължина, по-голяма от 20 м), разстоянията от страничните (късите) им оградащи стени са най-малко  $1/3$  Н, а от дългите им оградащи стени -  $1/2$  Н (схематично положение № 3).

4. Когато към някоя от дългите оградащи стени на сградата е невъзможно да се осигури изискваното разстояние от  $1/2$  Н, към срещуположната оградаща стена се осигурява по-голямо разстояние, така че сборът от двете разстояния да е равен на Н. Когато към някоя от късите оградащи стени на сградата е невъзможно да се осигури изискваното разстояние от  $1/3$  Н, към срещуположната оградаща стена се осигурява по-голямо разстояние, така че сборът от двете разстояния да е равен на  $2/3$  Н (схематично положение № 4).

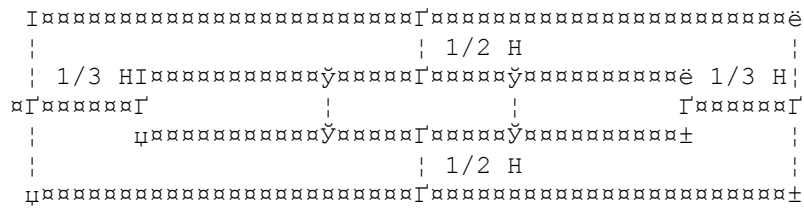
5. В курортите и курортните комплекси площта около изградените сгради (прилежащите терени или урегулирани поземлени имоти), които не подлежат на възстановяване или урегулиране за други нужди, се определя при съобразяване с изискванията на ЗУТ и с нормативите по чл. 32 от наредбата, като изискваните разстояния по схематични положения от № 1 до № 4 се увеличават двойно.



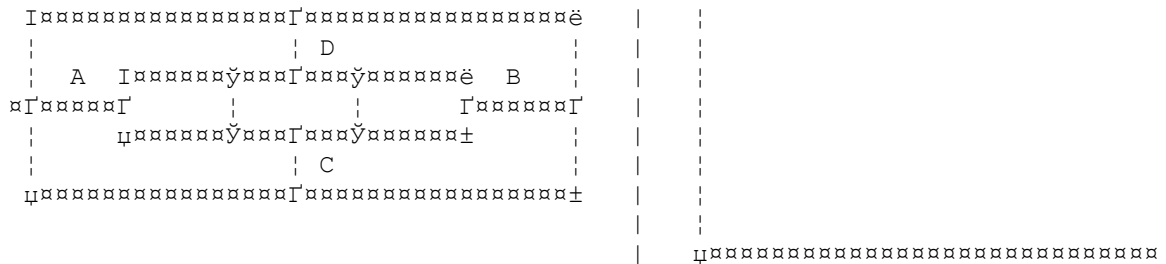
Схематично положение № 1



Схематично положение № 2



Схематично положение № 3



-----

Схематично положение № 4

Забележка. Разстоянията на схематични положения от № 1 до № 4 се отнасят за сгради в жилищни комплекси. За сгради в курортни комплекси разстоянията се увеличават двойно.

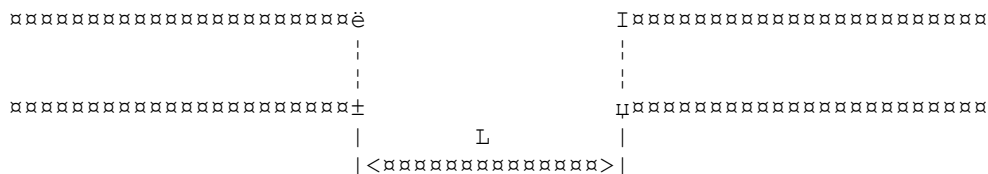


**Схематични положения за определяне разстоянията между сградите при комплексно застрояване**

Забележки:

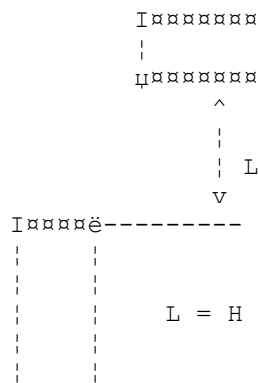
1. Схематичните положения се отнасят за комплексно жилищно застрояване.
2. За комплексно курортно застрояване разстоянията по схематичните положения се увеличават с 20 на сто.
3. При схематични положения от 1 до 11 вкл. L се определя въз основа на височината на сградата, разположена откъм установената по-благоприятна за ослънчаване посока
4. При схематични положения 12 и 13 H изразява височината на лежащата сграда.

Положение 1



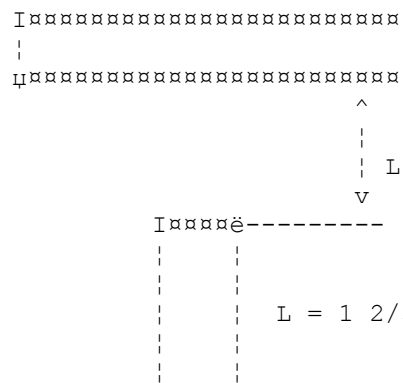
- L = 10 м - при сгради с височина до 15 м
- L = 12 м - при сгради с височина до 18 м
- L = 14 м - при сгради с височина 21 и повече метра

Положение 2



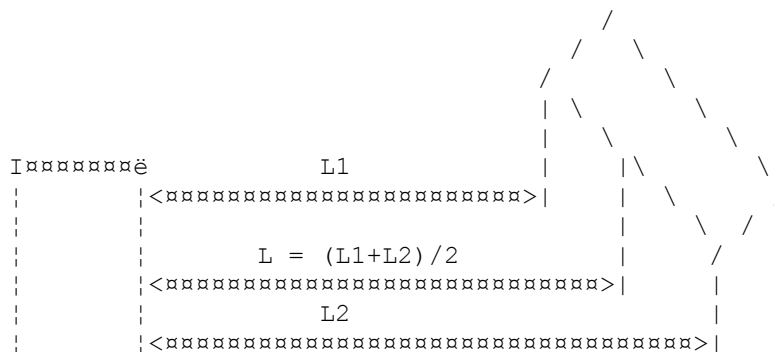
$$L = H$$

Положение 3



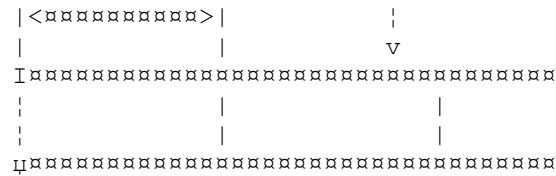
$$L = 1.4 H$$

Положение 4



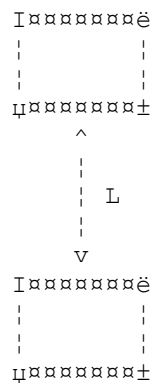
$$L = (L1 + L2) / 2$$





$L = 1 \frac{1}{2} H (1,5H)$  - когато застъпването  $Z$  е по-голямо от 20 м или от дължината на една жилищна секция

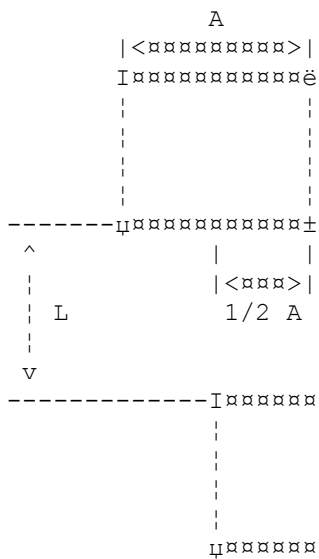
Положение 8



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

$L = \frac{3}{4} H (0,75H)$  - когато сградите са с височина над 27 м

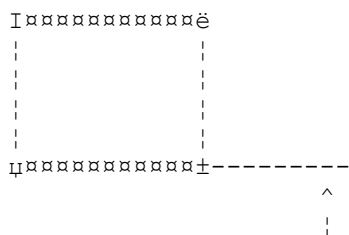
Положение 9



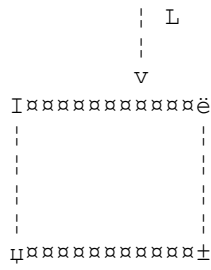
$L = \frac{4}{5} H (0,8H)$  - когато сградите са с височина до 27 м включително

$L = \frac{3}{5} H (0,6H)$  - когато сградите са с височина над 27 м

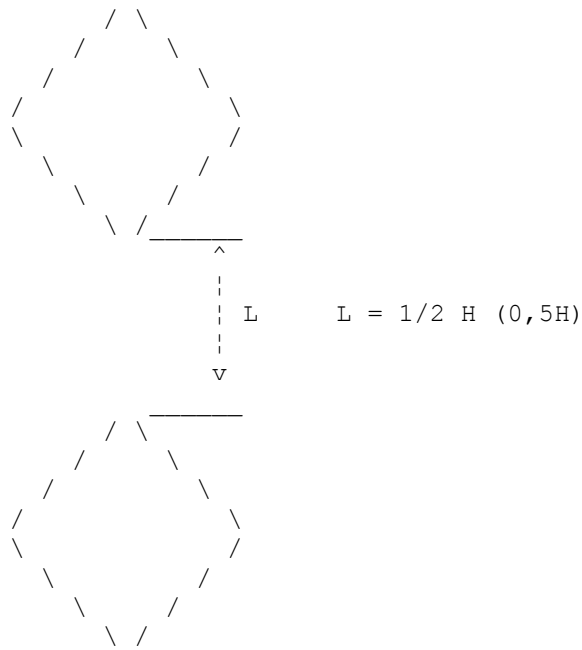
Положение 10



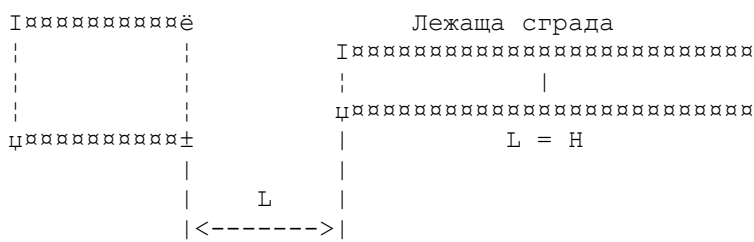
$L = \frac{1}{2} H (0,5H)$



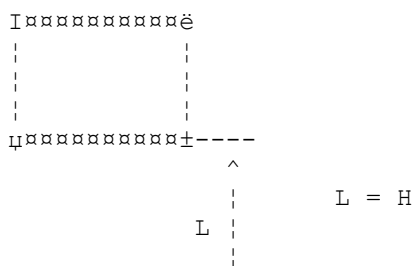
Положение 11



Положение 12



Положение 13





—

—

— — —