

# МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

## НАРЕДБА № 7

от 22 декември 2003 г.

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

(Обн., ДВ, бр. 3 от 2004 г.; изм., бр. 10, 11 и 51 от 2005 г.)

#### ЧАСТ ПЪРВА

#### ОБЩИ ПРАВИЛА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

##### Г л а в а п ъ р в а

#### 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 правила и нормативи за прилагането им, които се одобряват от компетентния орган едновременно с плановете.

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

**Чл. 3.** (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 или части от тях 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 за специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната.

(2) Специфичните правила и нормативи по ал. 1 се приемат и одобряват по реда на чл. 13, ал. 3 и 4 ЗУТ.

## Глава втора

### ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ТЕРИТОРИИТЕ И ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ, УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

**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 фактическото 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 (фактическото им ползване) и в съответствие с предвиждането на одобрена устройствена схема или одобрен устройствен 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 зони и 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;
4. за озеленени площи;
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 поземлените имоти.

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

(2) 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.

(3) 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.

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

(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 може да се определя собствен режим на устройство съобразно предназначението по чл. 4, ал. 7.

## Г л а в а т р е т а

### ПОКАЗАТЕЛИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

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

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

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

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

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

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

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

(2) 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.

**Чл. 11.** (1) (Предишен текст на чл. 11 - ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) Показател за процент на озеленяване на урегулиран поземлен имот (П озел.) е отношението на площта под естествена растителна покривка спрямо площта на имота, изразено в процент.

(2) (Нова - ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) Определена част от площта под естествена растителна покривка по ал. 1 съобразно показателите за съответната устройствена зона трябва да бъде осигурена с инвестиционния проект за озеленяване с дървесна растителност, в т.ч. и в случаите, когато цялата растителна покривка или част от нея е разположена върху подземно или полуподземно застрояване.

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

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

## ЧАСТ ВТОРА

### ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО В ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ

#### Глава четвърта

#### УСТРОЙСТВО НА ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ

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

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

Видове населени места	Площ на жилищната територия (брuto) в кв. м/жител
Големи градове	35 - 50
Средни градове	45 - 60
Малки градове	55 - 100
Много малки градове	100 - 200
Много големи села	170 - 270
Големи села	220 - 320
Средни села	250 - 350
Малки села	300 - 370
Много малки села	над 350

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

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

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

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

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

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

имоти се определят с подробен устройствен план.

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

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

**Чл. 17.** (1) В жилищните територии отделни поземлени имоти се урегулират с устройствен план за нежилищни обслужващи обекти, както следва:

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 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 автосервизи.

**Чл. 18.** В урегулираните имоти за жилищни нужди освен жилищните сгради (основното застрояване) са допустими и постройки на допълващото застрояване при спазване на правилата и нормативите по раздел седми от ЗУТ.

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

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

---

(2) (Изм., ДВ, бр. 10 и 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) Една трета от необходимата озеленена площ по ал. 1 трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

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

1. плътност (процент) на застрояване (П застр.) - от 20 до 50 на сто;
2. интензивност на застрояване (К инт.) - от 0,6 до 2,5 за големите и много големите градове и до 2,0 за малките и средните градове;
3. (доп., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) озеленена площ (П озел.) - от 40 до 60 на сто, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

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

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

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

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

(4) Обществените озеленени площи по чл. 17, ал. 1, т. 4 трябва да заемат най-малко 15 на сто от общата територия на жилищния комплекс.

## Г л а в а п е т а

### УСТРОЙСТВО НА ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ

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

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

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

**Чл. 24.** (1) Територии от разновидност "чисто производствена зона" (Пч) се застрояват само с производствени, складови и обслужващи сгради и съоръжения.

(2) Обслужващи сгради и съоръжения по ал. 1 са 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 нормативи:

1. плътност (процент) на застрояване (П застр.) - от 50 до 80 на сто;
2. (доп., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) озеленена площ (П озел.) - от 20 до 40 на сто, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
3. интензивност на застрояване (К инт.) - от 1,0 до 2,5.

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

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

(2) 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.

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

1. плътност (процент) на застрояване (П застр.) - от 40 до 80 на сто;
2. (доп., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) озеленена площ (П озел.) - от 20 до 40 на сто, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
3. интензивност на застрояване (К инт.) - от 1,0 до 2,5.

**Чл. 26.** (1) Територии от разновидност "високотехнологична производствена зона" (технологични паркове и др.п.) (Пс) са самостоятелни, обособени в граници територии, предназначени за едно или няколко предприятия, свързани в технологичен комплекс, и необходимите обслужващи, административни, научни, 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 нормативи:



1. плътност (процент) на застрояване (П застр.) - от 40 до 50 на сто;
2. интензивност на застрояване (К инт.) - от 1,0 до 1,5;
3. (доп., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) озеленена площ (П озел.) - от 20 до 40 на сто, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

## Г л а в а ш е с т а

### УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ

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

1. курорт, означен като Ок;
2. ваканционно селище, означено като Ос;
3. вилна зона, означена като Ов;
4. други рекреации (голф селища, аквапаркове, дисниленд и други) означени като

Од.

(2) Териториите за рекреационни дейности се определят и планират с устройствени схеми, общи и подробни устройствени планове, като се съобразява капацитетът на основния рекреационен ресурс, за което се спазват следните показатели:

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

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

**Чл. 28.** (1) (Изм., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) В границите на курортите, курортните територии в населени места, курортните комплекси и ваканционните селища с изключение на морските плажове се отреждат терени и се уреждат имоти, в които могат да се изградят:

1. (доп., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) курортни обекти за настаняване и подслон - хотели, пансиони, почивни домове, вили, санаториуми, къмпинги, бунгала и др.п.;
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.п.;
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.п.;
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.п.;
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.п.

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

1. (изм., ДВ, бр. 10 от 2005 г.) плътност на застрояване (П застр.) - до 30 на сто;
2. (изм., ДВ, бр. 10 от 2005 г.) интензивност на застрояване (К инт.) - до 1,5;
3. (изм., ДВ, бр. 10 от 2005 г.; изм., бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) минимална озеленена площ (П озел.) - 50 на сто, като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност.

(3) (Изм., ДВ, бр. 10 от 2005 г.; отм., бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.)

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

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

1. плътност на застрояване (П застр.) - до 30 на сто;
2. интензивност на застрояване (К инт.) - до 1,2;
3. (изм., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) минимална озеленена площ (П озел.) - 50 на сто, като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност;

4. (нова, ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) максимална височина на застрояване - до 10 м.

(6) (Досегашна ал. 5, ДВ, бр. 10 от 2005 г.; отм., бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.)

**Чл. 29.** (1) (Досегашен текст на чл. 29; доп., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) Урегулираните поземлени имоти във вилните зони се застрояват при спазване на следните нормативи:

1. (изм., ДВ, бр. 10 от 2005 г.) плътност на застрояване (П застр.) - до 40 на сто;
2. (изм., ДВ, бр. 10 от 2005 г.) интензивност на застрояване (К инт.) - до 0,8;
3. (изм., ДВ, бр. 10 от 2005 г.; доп., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) минимална озеленена площ (П озел.) - 50 на сто, като половината от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;

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

(2) (Нова, ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) В отделни урегулирани поземлени имоти във вилните зони, при спазване на нормативите по ал. 1, освен вилни сгради може да се разполагат и:

1. магазини и заведения за хранене;
2. сгради за социални, здравни, културни, спортни и други обслужващи дейности;
3. малки хотели с до 40 легла;
4. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;
5. бензиностанции и газостанции.

## Глава седма

### УСТРОЙСТВО НА ОЗЕЛЕНЕНИ ТЕРИТОРИИ

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

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

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

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

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

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

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

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

**Чл. 32.** (Изм., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) (1) В обществените озеленени площи (паркове и градини) без промяна на предназначението им може да се разполагат:

1. мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, обслужващи озеленените площи, и застрояване, необходимо за поддържане на зелената система;

2. преместваеми търговски обекти по чл. 56 ЗУТ, които общо може да заемат площ 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 до 3 ха;

3. открити обекти за спортни и културни развлечения и забави (концертни естради, летни амфитеатри, атракционни, изложбени площи и спортни съоръжения), които общо може да заемат площ не повече от 10 на сто от територията на парка (градината);

4. детски площадки;

5. мемориални обекти;

6. монументално-декоративни, информационни и рекламни елементи по чл. 57

ЗУТ.

(2) Спомагателни и обслужващи постройки към обектите по ал. 1, т. 1, 3, 4 и 5 може да се разрешават, ако се изискват с нормативен акт и без тях е невъзможно функционирането на обектите.

(3) Изграждането и поставянето на обектите по ал. 1 и 2 може да се разрешава само ако:

1. са предвидени в действащия подробен устройствен план на парка (градината), съответно в план-схемите на техническата инфраструктура и план-схемата по чл. 62, ал. 9 ЗУТ;

2. не се нарушават екологичните, рекреационните и естетичните качества на озеленените площи;

3. необходимите места за паркиране съобразно изискванията на Наредба № 2 от 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии (ДВ, бр. 86 от 2004 г.) са осигурени в непосредствено прилежащите територии на парка (градината).

(4) В обществените озеленени площи с подробен устройствен план може да се урегулират поземлени имоти - частна собственост, в които да се предвиди разполагане на обектите по ал. 1, т. 2, 3, 4 и 6. В тези случаи площта за озеленяване в урегулираните имоти не може да бъде по-малко от 40 на сто.

## Г л а в а о с м а

### УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА СПОРТ И РАЗВЛЕЧЕНИЯ

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

Видове населени места	Необходима площ в кв. м/жител
Много големи градове	5 - 7
Средни градове	6 - 8
Малки и много малки градове	10 - 12
Села	15 - 20

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

## Г л а в а д е в е т а

### УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ С КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКО НАСЛЕДСТВО

**Чл. 34.** (1) Територии с културно-историческо наследство са:

1. териториите със статут на групови паметници на културата, както и териториите на паметници на парковото и градинското 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 по чл. 13, ал. 2 ЗУТ.

**Чл. 35.** 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.

## Г л а в а д е с е т а

### УСТРОЙСТВО НА СМЕСЕНИ ЦЕНТРАЛНИ ТЕРИТОРИИ

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

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

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

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

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

Територии от разновидност "смесена централна зона" 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 100	от 2,0 до 5,0	от 20 до 30
Средни градове	от 40 до 80	от 1,5 до 3,0	от 20 до 40
Малки и много малки градове	от 30 до 60	от 1,0 до 2,0	от 30 до 50

(2) (Доп., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) За осигуряване на необходимите озеленени площи по ал. 1 озеленени площи може да се изграждат и върху подземното застрояване извън очертанията на сградите, както и върху тях. Една четвърт от озеленената площ трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

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

## Глава единадесета

### УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ

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

1. образование;
2. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Чл. 43.** Необходимата площ на терен за болница в зависимост от броя на

болничните легла се определя със следните нормативи:

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

**Чл. 44.** (1) 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 и сиропиталища - по 60 - 80 кв. м/обитател.

(2) 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.

(3) Нормативите за плътност и интензивност на застрояване в терена на заведение за социални грижи са съответно П застр. - 30 на сто, и К инт. - 1,2, а необходимото озеленяване П озел. е 40 на сто.

## Г л а в а д в а н а д е с е т а

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

**Чл. 45.** (1) В землищата извън границите на населените места и селищните образувания устройството и евентуално застрояването на отделни поземлени имоти или групи от имоти се определя, ако е предвидено в общ устройствен план по чл. 105 ЗУТ, когато има такъв, и ако за тези имоти е одобрен подробен устройствен план по чл. 109 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 изграждат:

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 рекреационни дейности се изграждат в границите на населените места и на селищните образувания и по изключение - като самостоятелни обекти извън границите на населените места и селищните образувания.

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

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

(2) Когато земи за земеделско ползване и отдих (земи по § 4 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи) променят предназначението си и се обособяват като вилни или жилищни зони, с подробния устройствен план регулационните линии на поземлените имоти се прокарват по техните съществуващи граници, без да се спазват нормативите за лице и площ, но като се държи сметка за осигуряване на необходимите улици и обслужващи обекти.

(3) В горски територии за изграждането на обекти по чл. 45, ал. 3 и 4 е необходима промяна на предназначението и изключване на земите от горския фонд съгласно Закона за горите на основание предвиждане на устройствен план. Без промяна на предназначението на земи от горския фонд могат да се изграждат обекти, чиито функции са свързани с горскостопанската дейност.

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

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

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

планове и проекти съгласно Закона за защитените територии.

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

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

(9) (Изм., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) В територии в обхвата на енергийни мрежи и обекти необходимите и допустимите устройствени дейности се съобразяват с изискванията на Закона за енергетиката (ЗЕ).

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

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

## Глава дванадесета "а"

### УСТРОЙСТВО НА ЧЕРНОМОРСКОТО КРАЙБРЕЖИЕ

(Нова, ДВ, бр. 51 от 2005 г.)

**Чл. 48а.** (Нов, ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) (1) Черноморското крайбрежие обхваща:

1. територията на всички общини, граничещи с Черно море и/или с вътрешните езера, свързани с морето;
2. частта от акваторията на Черно море, определена със Закона за морските пространства, вътрешните водни пътища и пристанищата на Република България, включваща вътрешните морски води с широчина до 200 метра.

(2) Устройството и развитието на Черноморското крайбрежие се извършват въз основа на:

1. областни стратегии за развитие на областите по Черноморското крайбрежие съгласно Закона за регионалното развитие;
2. общински планове за развитие на общините по Черноморското крайбрежие съгласно Закона за регионалното развитие;
3. специализирана устройствена схема за Черноморското крайбрежие;
4. общи устройствени планове за териториите на общините, както и за части от тях;
5. подробни устройствени планове;

6. специализирани планове за земеделските земи, горите и земите от горския фонд, защитените територии и зони и нарушените територии, които се изработват и приемат по реда на Закона за собствеността и ползуването на земеделските земи, Закона за горите, Закона за защитените територии и Закона за биологичното разнообразие.

(3) Плановете по ал. 2, т. 4 - 6 съдържат правила и нормативи за прилагането им и задължително се съобразяват със стратегиите и плановете за развитие по ал. 2, т. 1 и 2.

**Чл. 48б.** (Нов, ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) (1) С устройствените схеми и планове по чл. 48а, ал. 2 на територията на Черноморското крайбрежие се определят следните зони:

1. зона "А", която обхваща:
  - а) крайбрежната плажна ивица;
  - б) брегоукрепителните и брегозащитните съоръжения, изградени със средства от държавния бюджет;
  - в) прилежащите на морето крайбрежни езера, лагуни, лимани и влажни зони;
  - г) пясъчните дюни;
  - д) части от земеделските и горските територии, прилежащи на крайбрежната плажна ивица и на обектите по букви "б", "в" и "г", с широчина 100 м, измерена хоризонтално;
  - е) части от земеделските и горските територии, прилежащи на морския бряг, с широчина 50 м, измерена хоризонтално;
  - ж) защитените територии по чл. 5 от Закона за защитените територии, граничещи с морския бряг;

2. зона "Б", която обхваща земеделските и горските територии с широчина 2 км от границата на зона "А";

3. урбанизирани територии - населени места и селищни образувания.

(2) Зоните по ал. 1, т. 1 и 2 са извън границите на урбанизираните територии.

(3) Границите на зона "А" и зона "Б" се определят чрез преки геодезически измервания и се отразяват върху кадастралните карти, създадени по Закона за кадастъра и имотния регистър, или върху картите на възстановената собственост, създадени по Закона за собствеността и ползуването на земеделските земи и Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд.

(4) Режимът на устройство и застрояване на урбанизираните територии в Черноморското крайбрежие се определя с общите и подробните устройствени планове при спазване на правилата и нормативите за съответната устройствена зона.

**Чл. 48в.** (Нов, ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) (1) В зона "А" не се допуска:

1. строителството на сгради, постройки, съоръжения и плътни огради;
2. промяната на предназначението на земеделските земи и на гори и земи от горския фонд, освен в случаите по ал. 4;
3. поставянето на преместваеми обекти, с изключение на тези по ал. 2, т. 1 и 2;
4. поставянето на ограждения на обектите върху крайбрежната плажна ивица, ограничаващи свободния достъп до тях;
5. търсенето, проучването и добивът на подземни богатства, включително прокарането на сондажи и добивът на инертни материали;
6. заустването на непречистени отпадъчни води.

(2) Върху крайбрежната плажна ивица се допуска:

1. поставянето на преместваеми обекти и съоръжения за здравно обслужване, със санитарно-хигиенно предназначение, за търговско обслужване на плажуващите и за поддържане на морските плажове и на обектите по чл. 48б, ал. 1, т. 1, букви "б", "в" и "г";

2. поставянето на преместваеми обекти и съоръжения със спортно-развлекателно предназначение и за водноспасителна дейност;

3. изграждането на техническа инфраструктура, необходима за функциониране на обектите по т. 1 и 2;

4. изграждането на брегоукрепителни и геозащитни съоръжения;

5. реализирането на ландшафтноустройствени и паркоустройствени мероприятия;

6. изграждането на пристани за спортни и туристически нужди и за обслужване на дейността по стопанския риболов с местно значение;

7. изграждането на сгради, съоръжения и инфраструктура, свързани с отбраната и сигурността на страната;

8. реставрирането с цел експониране, поддържане и опазване на обектите на културно-историческото наследство;

9. изграждането на съоръжения за добив на питейни и минерални води;

10. изследванията, свързани с опазване на околната среда.

(3) Обектите по ал. 2, т. 1 и 2 върху морските плажове могат да заемат общо:

1. за морски плажове с площ до 40 дка - до 2 на сто от площта, но не повече от 400 кв. м;

2. за морски плажове с площ над 40 дка - до 1 на сто от площта.

(4) В териториите по чл. 48б, ал. 1, т. 1, букви "д" и "е" се допуска:

1. строителството на обекти за хранене, за спорт, за развлечения и на обекти с лечебно-оздравително предназначение при спазване на следните нормативи за всеки поземлен имот:

а) плътност на застрояване (П застр.) - до 20 на сто;

б) интензивност на застрояване (К инт.) - до 0,5;

в) минимална озеленена площ (П озел.) - 70 на сто, като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност;

г) височина на застрояване - до 7,5 м.

2. изграждането на елементи на техническата инфраструктура.

**Чл. 48г.** (Нов, ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) (1) В зона "Б" не се допуска:

1. изграждането на депа и други съоръжения и инсталации за третиране на битови и опасни отпадъци;

2. заустването на непречистени отпадъчни води.

(2) В зона "Б" се допуска:

1. създаването на нови или разширяване границите на съществуващи курорти, курортни територии в населени места и курортни комплекси при спазване на правилата и нормативите по чл. 28, ал. 1, 2 и 4 и с максимална височина на застрояване до 15 м;

2. създаването на нови или разширяване границите на съществуващи ваканционни селища при спазване на нормативите по чл. 28, ал. 5;

3. създаването на нови или разширяване границите на съществуващи вилни зони при спазване на правилата и нормативите по чл. 29;

4. застрояване на отделни или група поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии - по изключение, при спазване на правилата и нормативите по

чл. 28, ал. 1 и 5 или чл. 29.

**Чл. 48д.** (Нов, ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) До морските плажове и обектите по чл. 48б, ал. 1, т. 1, букви "б", "в" и "г" въз основа на общите и подробните устройствени планове се осигуряват транспортни връзки, както и пешеходни алеи и/или други обекти за пешеходно движение.

**Чл. 48е.** (Нов, ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) (1) Ежегодно със заповед на кмета на съответната община се забранява извършване на строителни и монтажни дейности в курортите, курортните територии на населените места, курортните комплекси, ваканционните селища и вилните зони по Черноморското крайбрежие в периода от 1 май до 15 октомври. Органът, който разрешава строителството, вписва това изискване в разрешението за строеж на основание чл. 148, ал. 9 ЗУТ.

(2) Изключение от изискването по ал. 1 се допуска само за неотложни аварийни ремонтни работи.

**Чл. 48ж.** (Нов, ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) (1) Изграждането на допустимите по тази наредба строежи в зона "А" и зона "Б" се разрешава от главния архитект на общината при наличие на:

1. одобрен инвестиционен проект в съответствие с действащ подробен устройствен план;

2. необходимата техническа инфраструктура за транспортен достъп, за енергоснабдяване, за водоснабдяване, за отвеждане и пречистване на отпадъчните води и за събиране и обезвреждане на битовите отпадъци;

3. проведени процедури по Закона за опазване на земеделските земи и по Закона за горите.

(2) При липса на техническа инфраструктура по ал. 1, т. 2 тя може да бъде изградена при условията и по реда на чл. 69 ЗУТ.

(3) Разрешения за поставяне на обектите по чл. 48в, ал. 2, т. 1 и 2 се издават по ред, установен с наредба на съответния общински съвет и въз основа на схема, одобрена от главния архитект, след съгласуване с Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

## ЧАСТ ТРЕТА

### УСТРОЙСТВО НА МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ НА ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА

#### Глава тринадесета

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

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

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

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

**Чл. 50.** (1) 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. 6 и чл. 81, ал. 2 ЗУТ се допускат въз основа на задание, прието от общинския съвет по предложение на общинския експертен съвет, както следва:

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

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

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

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

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

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

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

(5) При проектиране на пешеходните алеи и тротоари в населените места и селищните образувания се спазват правилата, нормативите и изискванията на наредбата по чл. 107, т. 5 ЗУТ, както и други нормативни актове във връзка с тази наредба, приети от съответния общински съвет.

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

**Чл. 51.** (Изм., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) В населените места и в курортните територии и комплекси се предвиждат алеи за велосипедно движение, оразмерени съгласно Наредба № 2 от 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии.

**Чл. 52.** (Изм., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) Функционалните, техническите и транспортните параметри на различните класове улици се определят съгласно Наредба № 2 от 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии.

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

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

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

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

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

технологични изисквания за тяхната дейност.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. при железопътна линия в насип - на разстояние до 1 м от петата на насипа или от външния ръб на канавката, ако има такава;
2. при железопътна линия в изкоп - на разстояние до 1 м от горния ръб на изкопа или от най-външния предпазен канал, ако има такъв;
3. при предпазни канали, разположени на повече от 5 м от външния ръб на изкопа, необходимият за тях терен се определя от 0,5 до 1 м от двата горни външни ръбове;

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

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

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

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

## Глава четиринадесета

### УСТРОЙСТВО НА ВОДОСНАБДИТЕЛНИ И КАНАЛИЗАЦИОННИ МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. за пречиствателна станция за отпадъчни води необходимата площ се определя с



проект, като в площадката се предвижда и ивица с широчина 15 м за залесителен пояс около станцията, мерено от външните страни или от петите на насипите;

2. 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.

## Г л а в а п е т н а д е с е т а

### УСТРОЙСТВО НА ЕНЕРГИЙНИ МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

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

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

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

**Чл. 61.** (1) (Изм., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) Разположението, размерите и специалният режим за упражняване на сервитутите около енергийните обекти се определят с наредбата по чл. 64, ал. 9 ЗЕ.

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

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

**Чл. 62.** (Изм., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) Охранителните зони, ивици и просеки и ограничителните режими на застрояване и ползване на поземлените имоти при прокарване на нефтопроводи и нефтопродуктопроводи се определят с наредбата по чл. 200, ал. 3 ЗЕ.

**Чл. 63.** (1) Необходимата площ за язовири и водоеми се определя от очертаванията на чашата при максимално водно ниво на преливника, определено при условията на обезпеченост 1 на сто, като при язовирите откъм сухия откос на стената се добавя ивица, равна на 2 пъти височината на стената, мерено от петата на откоса.

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

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

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

(2) За хвостохранилища, сгуроотвали и насипища необходимата ивица земя е до 1

м от петата на насипа.

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

## Г л а в а ш е с т н а д е с е т а

### УСТРОЙСТВО НА ХИДРОМЕЛИОРАТИВНИ МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ЧАСТ ЧЕТВЪРТА

### ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ В ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ

#### Глава седемнадесета

##### УРЕГУЛИРАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

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

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

1. конкретното предназначение на имота, допустимите дейности и видът на допустимото застрояване в него;
2. начинът на застрояване - свободно, свързано или комплексно (групово);
3. 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) максималната плътност (процентът) на застрояване;
  - б) максималната интензивност на застрояване;
  - в) процентът на минималната свободна (незастроена) дворна площ;
  - г) процентът на минималната задължително озеленена дворна площ.

#### Глава осемнадесета

##### ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА СГРАДИТЕ И ПОСТРОЙКИТЕ

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

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

#### Глава деветнадесета

##### НАЧИН НА ЗАСТРОЯВАНЕ

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

(2) Сградите на основното застрояване могат да се застрояват свързано само на страничните имотни граници. В този случай калканните стени се покриват напълно, като

изключения се допускат само при условията на чл. 82, ал. 4 и 5.

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

(4) В квартали със свързано застрояване по всичките страни на квартала се оставят проходи на всяка от страните на квартала за достъп до вътрешното квартално пространство и за проветряване. Проходите са със светли размери: широчина най-малко 3,20 м и височина най-малко 2,30 м.

## Глава двадесета

### ХАРАКТЕР НА ЗАСТРОЯВАНЕТО. ВИСОЧИНА НА СГРАДИТЕ И ПОМЕЩЕНИЯТА

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

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

(2) В подробните устройствени планове височината на сградата, определена съгласно чл. 74, се означава с инициала "h" и с арабско число в метри. Броят на жилищните етажи се означава с число пред инициала "Ж". Когато в жилищни сгради първият и следващите надземни етажи се предвиждат за магазини, гаражи или за други нежилищни нужди, същите се означават съответно с инициалите "М", "Г" или "М/Г" и с число пред инициалите, показващо броя на нежилищните етажи.

(3) (Изм., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) 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. 73.** Характерът на застрояването на жилищните сгради е, както следва:

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

**Чл. 74.** (1) Височината на сградата (H) според чл. 24, ал. 1 ЗУТ се определя в абсолютни мерки от котата на средното ниво на прилежащия терен за съответната ограждаща стена до котата на пресечната линия с покривната плоскост - при сграда със стрехи; до котата на горната повърхност на корнизата - 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 корнизата 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.

## Г л а в а д в а д е с е т и п ъ р в а

### ЛИНИИ НА ЗАСТРОЯВАНЕ

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

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

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

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

**Чл. 76.** (1) 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.

## Г л а в а д в а д е с е т и в т о р а

### РАЗПОЛАГАНЕ НА СГРАДИТЕ НА ОСНОВНОТО ЗАСТРОЯВАНЕ В УРЕГУЛИРАНИТЕ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

**Чл. 77.** (1) При разполагане на сградите на основното застрояване и определяне на разстоянията между тях съгласно чл. 31 - 35 ЗУТ за приемане на 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. 78.** Разполагането на сградите и помещенията трябва да осигурява изложение към юг, югоизток, югозапад, изток или запад за:

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

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

**Чл. 79.** Разстоянията между сградите на основното застрояване и регулационните граници на имоти и през улицата се определят, като се спазват нормативите по чл. 31 - 36 ЗУТ.

**Чл. 80.** (Изм., ДВ, бр. 10 от 2005 г.) В един урегулиран поземлен имот могат да се застрояват две или повече сгради на основното застрояване при спазване на изискванията по чл. 79, като разстоянията между сградите се определят съгласно схематичните положения в приложение № 2, а при допиране на сградите се съблюдава и изискването по чл. 31, ал. 5 ЗУТ.

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

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

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

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

(4) (Отменена като незаконосъобразна с Решение № 653 от 2005 г. на ВАС - ДВ, бр. 11 от 2005 г., в сила от 01.02.2005 г.)

(5) (Отменена като незаконосъобразна с Решение № 653 от 2005 г. на ВАС - ДВ, бр. 11 от 2005 г., в сила от 01.02.2005 г.)

(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. 83.** (1) При свободно ниско застрояване в тесни урегулирани поземлени имоти по улици с посока север - юг и полупосоците до 45 градуса въз основа на подробен устройствен план се допуска сградите да се разполагат на северната регулационна линия на имота с покрив, обърнат към съседния имот, и със стена, оформена като фасада. Прозорци върху тази стена се допускат с оглед проветряване на помещенията зад нея. Те трябва да бъдат с 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 спази, застрояването се извършва съобразно общите правила и нормативи.

## Глава двадесет и трета

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

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

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

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

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

3. (изм., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) изграждането на подземни гаражи извън застроената площ на основното застрояване се съобразява с норматива за минимална озеленена площ за съответната устройствена зона.

## Глава двадесет и четвърта

### ИЗДАТИНИ НА СГРАДИТЕ

**Чл. 86.** 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. 87.** (1) Пред външната линия на застрояване, когато тя съвпада с уличната регулационна линия, се допускат:

1. входни стъпала, пиластри, рамки и други архитектурни елементи около отворите - до 0,15 м, както и цокли - до 0,05 м;
2. 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 широчина до 12 м, до 0,60 м при улици с широчина от 12 до 15 м и до 0,90 м при улици с широчина над 15 м;
5. балкони - до 0,60 м при улици с широчина до 12 м, до 0,90 м при улици с широчина над 12 м и до 1,20 м при улици с широчина над 18 м.

(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) (Изм., ДВ, бр. 10 от 2005 г.) Еркерите по ал. 1 и 2 не могат да заемат еднометровите ивици в краищата на фасадата, разположена на външната линия на застрояване.

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

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

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

1. пиластри, рамки и други архитектурни елементи около отворите - до 0,15 м, както и цокли - до 0,05 м;
2. 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) (Изм., ДВ, бр. 10 от 2005 г.) 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 линии на застрояване, определени 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) (Изм., ДВ, бр. 10 от 2005 г.) Еркерите по ал. 2 и 3 и балконите по ал. 2, 3 и 4 не могат да заемат еднометровите ивици в краищата на съответните фасади към вътрешните регулационни линии.

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

**Чл. 89.** 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 ограждащи елементи при ажурните парапети.

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

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

**Чл. 92.** (1) Над покривната плоскост от 45 градуса, проведена съгласно изискването на чл. 74, ал. 2, се допускат издатини, като капандури, корнизи, перголи и други архитектурни елементи, с височина най-много до 0,7 м.

(2) При свързано застрояване капандурите се допускат на разстояние не по-малко от 1 м от страничната регулационна линия.

**Чл. 93.** (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.п., когато заемат не повече от 20 на сто от застроената площ и не повече от 25 кв. м и когато са на разстояние не по-малко от 3,0 м от страничната граница на урегулирания поземлен имот.

## Глава двадесет и пета

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

**Чл. 94.** (1) Имотите могат да се оградят по реда и при спазване изискванията на чл. 48 ЗУТ.

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

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

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

## Глава двадесет и шеста

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

#### Раздел I

##### Общи положения

**Чл. 95.** (1) Тези правила и нормативи се прилагат при проектиране на жилищни сгради и жилища, при пристрояване и надстрояване на жилищни сгради и при преустройство 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. 96.** (1) Жилищните сгради и жилищата се проектират в съответствие с тези правила и нормативи, с нормите за проектиране на строителни конструкции и инсталации на сгради, със санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания, с нормите за безопасност и със стандартизационните документи (технически спецификации), с които се въвеждат хармонизирани европейски стандарти за строителните продукти.

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

#### Раздел II

##### Жилищни сгради

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

(2) Жилищните сгради са:

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

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

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

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

1. помещения за общо ползване от обитателите на сградата, в т.ч. за битови, културни, спортни и други спомагателни и обслужващи дейности (зали за събрания, детски занимални, помещения за детски колички и велосипеди, скривалища и убежища, помещения за битови отпадъци, за вторични суровини и за инвентар за почистване на

сградата, перални, сушилни, помещения за моторни и мотоциклети и др.), разположени в първия надземен, полуподземен или подземния етаж, както и портиерски помещения или портиерски жилища и общи отворени пространства (тераси, балкони и лоджии);

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

3. гаражи и общи паркинги;

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

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

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

**Чл. 99.** (1) 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) (Изм., ДВ, бр. 10 от 2005 г.) Стълбищата в многофамилните жилищни сгради се проектират с пряко естествено осветление, като площта на отворите за естествено осветление трябва да е с големина най-малко 1/10 от площта на стълбището.

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

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

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

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

(2) 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. 102.** (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. 103.** (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. 104.** Помещение за битови отпадъци и вторични суровини се проектира в полуподземния или в първия надземен етаж, като се осигурява пряк достъп до него откъм прилежащия на сградата терен.

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

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

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

**Чл. 107.** (1) В жилищните 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. 108.** (1) Жилището се проектира като група от функционално и пространствено обединени помещения и отворени покрити и открити пространства, които трябва да задоволяват жилищните нужди на определен брой обитатели.

(2) В жилището се предвиждат:

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

2. помещения със спомагателно и обслужващо предназначение:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Чл. 112.** В жилищата задължително се предвиждат комини в дневните и в кухните.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Чл. 116.** 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. 117.** (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.

## Раздел IV

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

**Чл. 118.** (1) 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.

(2) 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.

(3) 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.);

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. (изм., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) да притежават необходимите топлоизолационни свойства съгласно Наредба № 7 от 2004 г. за топлосъхранение и икономия на енергия в сгради (ДВ, бр. 5 от 2005 г.);

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.

(4) Строителните елементи и конструкции не трябва да създават условия за нещастни 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. 119.** (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. 120.** 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. 121.** (Изм., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) Мълниезащитни инсталации се проектират и изпълняват, когато същите се изискват с Наредба № 8 от 2004 г. за мълниезащитата на сгради, външни съоръжения и открити пространства (ДВ, бр. 6 от 2005 г.).

**Чл. 122.** 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.

## ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

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

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

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

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

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

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

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



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

**§ 2а.** (Нов, ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) По смисъла на тази наредба:

1. "Акватория" са вътрешните морски води и териториалното море, съгласно Закона за морските пространства, вътрешните водни пътища и пристанищата на Република България.

2. "Влажна зона", съгласно § 1, т. 6 от допълнителните разпоредби на Закона за биологичното разнообразие, е район, включващ езера, блата, мочурища, торфища или други водни площи, независимо дали са естествени или изкуствени, постоянни или временни, с вода, която е статична или течаща, прясна, полусолена или солена, включително морска вода, чиято дълбочина или отлив не надхвърля 6 м.

3. "Крайбрежна плажна ивица", съгласно § 2а от допълнителните разпоредби на Закона за държавната собственост, е част от брега, представляваща естествено или изкуствено обособена територия, покрита с пясък, чакъл или други седиментни и/или скални образувания, с начин на трайно ползване за рекреационни цели.

4. "Морски бряг" е тясна ивица от земната повърхност на контакта и взаимодействието между сушата и морето. Състои се от подводна и надводна част и се характеризира с разнообразен напречен профил.

5. "Морски плаж" съгласно § 2б от допълнителните разпоредби на Закона за държавната собственост е обособена част от крайбрежната плажна ивица на Черно море с прилежаща водна площ. Границите на територията на морския плаж се определят въз основа на геодезическо заснемане чрез преки геодезични измервания, което се отразява в Акта за изключителна държавна собственост.

6. "Открити спортни съоръжения" по смисъла на чл. 32 са терени (площадки) и оборудване, използвани за масови физически упражнения и спорт на открито: футболни, волейболни, баскетболни, хандбални, бейзболни, ръгби, минигольф и други игрища за колективни спортове, лекоатлетически писти, кортове за тенис и бадминтон, площадки и алеи за колоездене и конна езда, картинг-писти, гимнастически площадки, открити плувни басейни, открити пързалки за зимни кънки, площадки за скейтборд и ролери и други подобни, включващи и необходимите спомагателни постройки и съоръжения, свързани с тяхното функциониране (санитарни възли, съблекални, монтажни трибуни и др.).

## ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**§ 3.** (Изм., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) Наредбата се издава на основание чл. 13, ал. 1 и § 18, ал. 1 от заключителните разпоредби на Закона за устройство на територията (обн., ДВ, бр. 1 от 2001 г.; изм. и доп., бр. 41 и 111 от 2001 г., бр. 43 от 2002 г., бр. 20, 65 и 107 от 2003 г.) и отменя Наредба № 5 от 2001 г. за правила и нормативи за устройство на територията (обн., ДВ, бр. 51 от 2001 г.; попр., бр. 62 от 2001 г.).

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

**§ 5.** (Изм., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) Действащи устройствени зони и специфични правила и норми запазват действието си до изработването на нов устройствен план за съответната територия, доколкото не противоречат на ЗУТ. В периода до изработването на нов устройствен план изменения в тези специфични правила не се

извършват, като по желание на възложителя може да се прилагат и правилата и нормативите на тази наредба.

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

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

**§ 7.** (Изм., ДВ, бр. 51 от 2005 г., в сила от 21.06.2005 г.) Когато предвижданията на действащ подробен устройствен план са по-неблагоприятни за възложителя, отколкото установените с тази наредба правила и нормативи, и не може да се приложи чл. 134, ал. 6 ЗУТ, по искане на възложителя може да се допусне изменение на действащия подробен устройствен план при условията и по реда на ЗУТ.

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

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

**§ 9.** Отклонения от правилата и нормативите, определени с тази наредба за отделни урегулирани поземлени имоти и за строежи в тях, се допускат по изключение в случаите за съобразяване със заварени специфични дадености само с разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството по предложение на общинския съвет.

**§ 10.** Отклонения от правилата и нормативите, определени с тази наредба за отделни територии и/или устройствени зони, се допускат по изключение въз основа на мотивирано предложение на общинския съвет със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството, с която се разрешава и изменение на подробния устройствен план по смисъла и по реда на чл. 134, ал. 5 ЗУТ.

**§ 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 (ДВ, бр. 43 от 2002 г.).

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

## ПРЕХОДНИ РАЗПОРЕДБИ

към Наредбата за изменение и допълнение на Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ДВ, бр. 10 от 2005 г.)

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

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

### ПРЕХОДНИ РАЗПОРЕДБИ

към Наредбата за изменение и допълнение на Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ДВ, бр. 51 от 2005 г.)

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

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

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

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

**§ 27.** Тази наредба отменя Наредба № 2 от 1995 г. за правила и нормативи за териториалноустройствено планиране на Черноморското крайбрежие (обн., ДВ, бр. 16 от 1995 г.; изм., бр. 24 от 2000 г.).

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

Приложение № 1  
към чл. 21

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

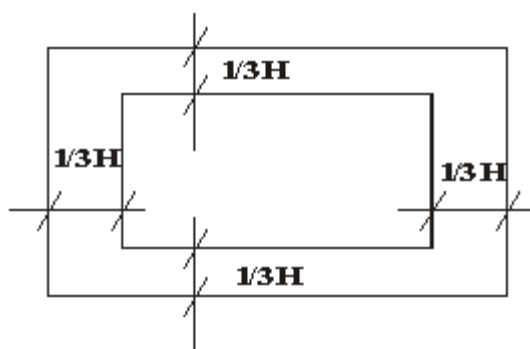
В жилищни комплекси и в терени, отредени за обществено жилищно строителство, при реструктуриране и обновяване площите около изградените жилищни сгради (прилежащите терени или урегулирани поземлени имоти), които не подлежат на възстановяване и урегулиране за други нужди, се определят при съобразяване с изискванията на ЗУТ и на чл. 20 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 ( $H$ ), но не по-малко от 3 метра. Височината на сградите  $H$  е число, равно на броя на етажите, умножено по 3, т.е. етажната височина се приема за 3 м (*схематично положение № 1*).

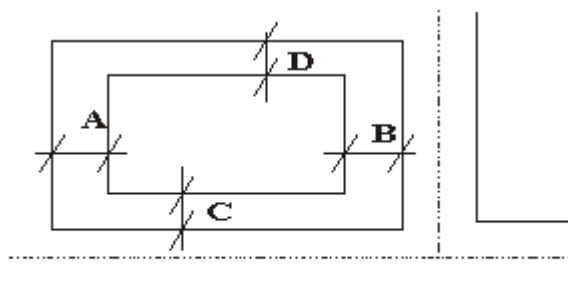
2. Когато към някоя от оградащите стени на сградата е невъзможно да се осигури изискваното разстояние от  $1/3 H$  (например при наличие на калканна стена за пристрояване, на изградена улица и др.п.), към срещуположната оградаща стена се осигурява по-голямо разстояние, така че сборът от двете разстояния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

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



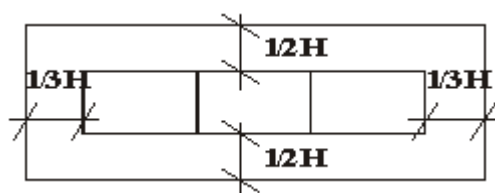
*Схематично положение № 1*



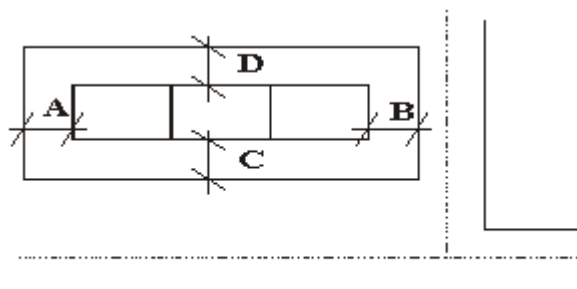
$$A+B = 2/3H$$

$$C+D = 2/3H$$

*Схематично положение № 2*



*Схематично положение № 3*



$$A+B = 2/3H$$

$$C+D = H$$

*Схематично положение № 4*

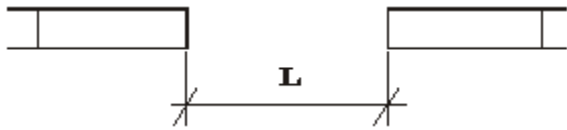
Приложение № 2  
към чл. 81

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

Забележки:

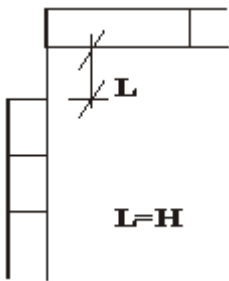
1. При схематични положения от 1 до 11 вкл. L се определя въз основа на височината на сградата, разположена откъм установената по-благоприятна за ослънчаване посока.
2. При схематични положения 12 и 13 H изразява височината на лежащата сграда.

**Положение 1**

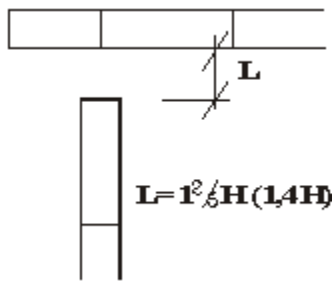


- L = 10 м - при сгради с височина до 15 м
- L = 12 м - при сгради с височина до 18 м
- L = 14 м - при сгради с височина 21 и повече метра

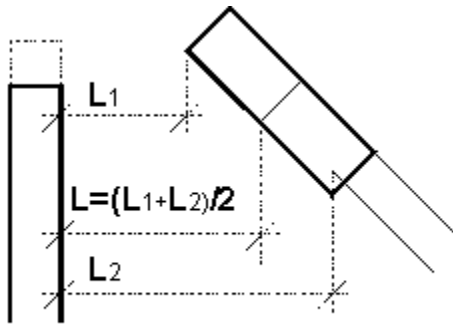
**Положение 2**



**Положение 3**

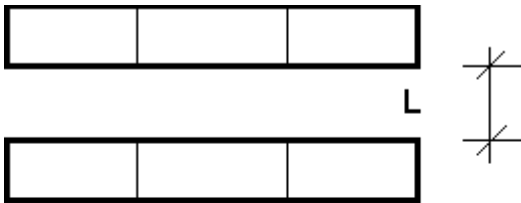


**Положение 4**



$L = \frac{L_1 + L_2}{2}$ , като  $L_1$  е най-малко =  $H$ ,  
 $L_2$  е най-малко =  $2H$

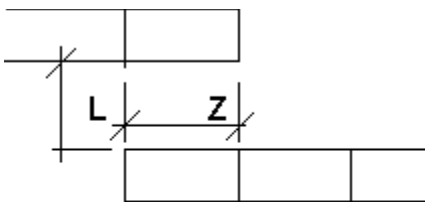
### Положение 5



$L = 1\frac{2}{5} H$  (1,4 H)—когато и двете сгради са с дължина до 20 м (едносекционни) или когато сградата откъм по-благоприятната посока е с дължина до 20 м (едносекционна)

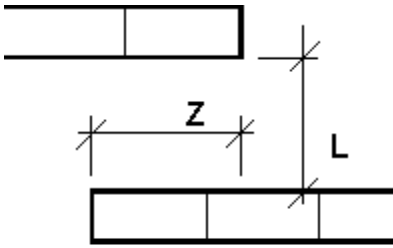
$L = 1\frac{1}{2} H$  (1,5 H)—когато и двете сгради са с дължина, повече от 20 м (повече от една секция)

### Положение 6



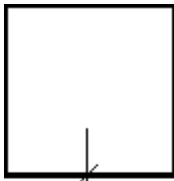
$L = 1\frac{2}{5} H$  (1,4 H)—когато застъпването  $Z$  е равно или по-малко от 20 м или от дължината на една жилищна секция

### Положение 7

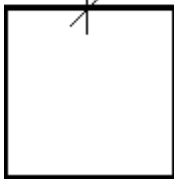


$L=1\frac{1}{2}H$  (**1,5 H**)—когато застъпването  $Z$  е по-голямо от 20 м или от дължината на една жилищна секция

### Положение 8

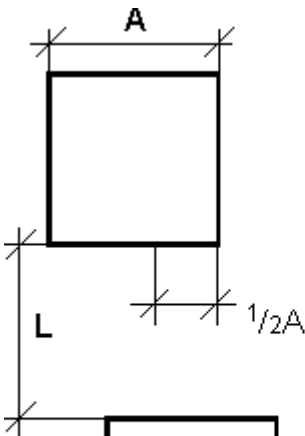


$L=H$ —когато сградите са с височина до 27 м включително



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

### Положение 9



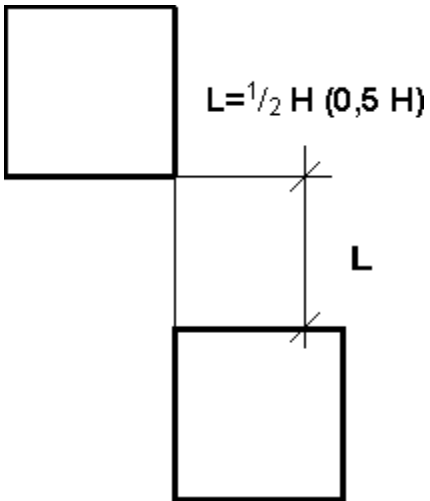
$L=\frac{4}{5}H$  (**0,8 H**)—когато сградите са с височина до 27 м включително



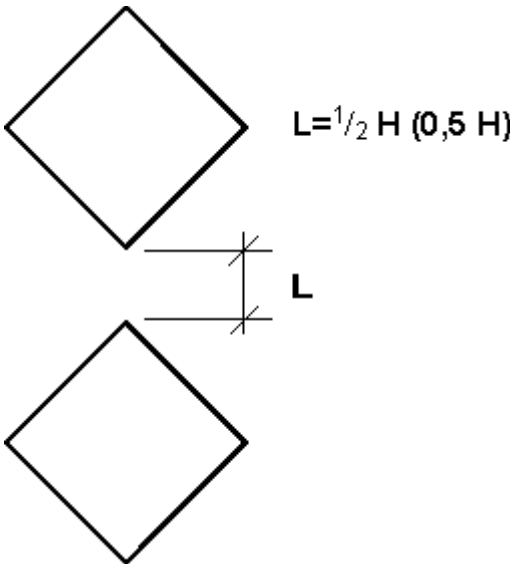
$L=\frac{3}{5}H$  (**0,6 H**)—когато сградите са с височина над 27 м

### Положение 10

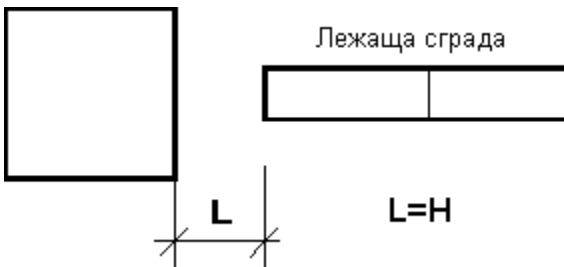




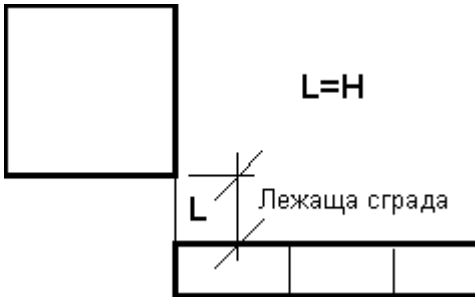
*Положение 11*



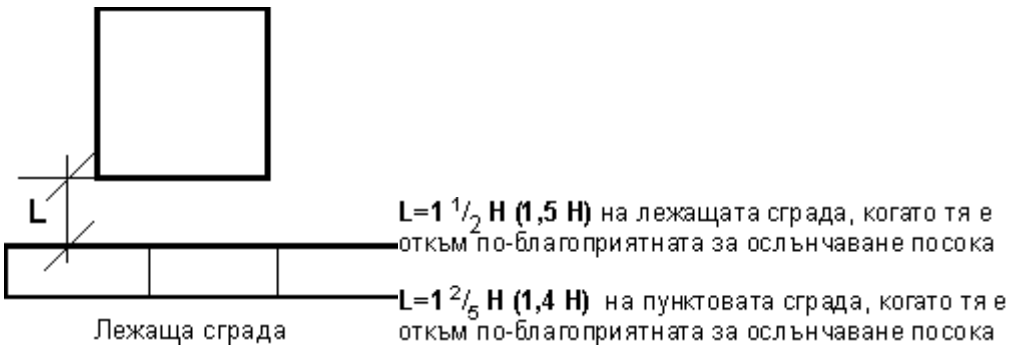
*Положение 12*



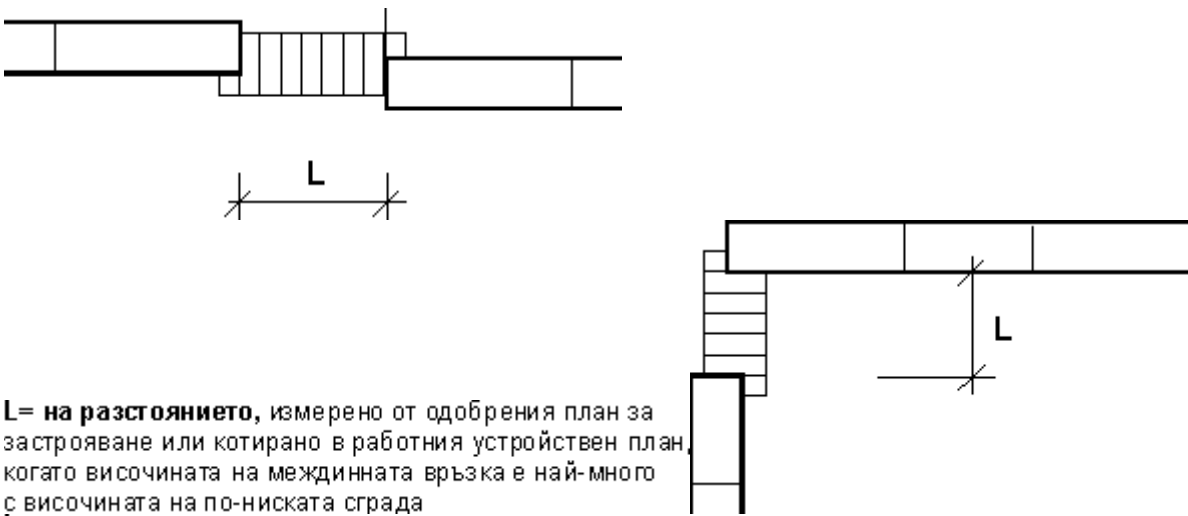
*Положение 13*



**Положение 14**



**Положение 15**



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

**L= на разстоянието** по схематични положения 2 или 3, като междинната връзка е с височина до 9 м