

НАРЕДБА № 3 от 30.08.1989 г. за запазване на сградните и благоустройствените фондове в населените места

Издадена от председателя на Комитета по териториално и селищно устройство, обн., ДВ, бр. 73 от 19.09.1989 г., попр., бр. 86 от 3.11.1989 г., отм., бр. 30 от 13.04.2004 г.

Раздел I

Общи положения

Чл. 1. (1) С тази наредба се определят изискванията за запазване на съществуващите сградни и благоустройствени фондове в населените места при възлагане, изработване, одобряване и прилагане на общите градоустройствени планове и застроителните и регулационни планове.

(2) Наредбата не се прилага за населените места от V до VIII функционален тип включително, установен по реда на чл. 34, ал. 2 от Закона за териториално и селищно устройство (ЗТСУ), освен за части от тях, в които режимът на малкоетажно застрояване върху обособени парцели се променя с предвижданията на градоустройствения план за обществено или комплексно жилищно строителство.

(3) Наредбата не се прилага за сгради, построени като временни или второстепенни, за стопански постройки, както и за незаконни строежи.

(4) Сградите, обявени или декларирани като паметници на културата, се опазват по реда на глава пета от Закона за паметниците на културата и музеите и актовете за неговото прилагане.

Чл. 2. Запазването на съществуващите сградни и благоустройствени фондове е задължение на общинските народни съвети и се осъществява под ръководството и контрола на областните народни съвети и Комитета по териториално и селищно устройство.

Чл. 3. (1) Сградните фондове, предмет на запазването по тази наредба, обхващат годните за ползуване жилищни и на общественото обслужване сгради от всички видове конструкции без паянтовете.

(2) Паянтовете сгради са предмет на опазване само когато са обявени или декларирани като паметници на културата или представляват културно-историческа ценност като единични сгради или като включени в характерни архитектурни ансамбли на населените места.

(3) Благоустройствените фондове, предмет на запазването по тази наредба, обхващат годните за ползуване: системи на водоснабдяването, канализацията, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, зелени площи, регулирани водни течения, транспортно-комуникационни мрежи, съобщителни мрежи и съоръжения, уличното строителство, подземни и надземни улични проводни и съоръжения.

(4) Зелените площи и дълготрайните декоративни дървета и дърветата с историческо значение в населените места се запазват съгласно чл. 65 и 165 от Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство (ППЗТСУ) (обн., ДВ, бр. 62 от 1973 г.; изм. и доп., бр. 24 от 1975 г., бр. 87 от 1976 г., бр. 37 от 1978 г., бр. 7 и бр. 44 от 1980 г.; доп., бр. 38 от 1983 г.; изм. и доп., бр. 48 от 1985 г. и бр. 53 от 1987 г.) и Наредба № 1 за опазване на дълготрайните декоративни дървета и дърветата с историческо значение в населените места (ДВ, бр. 22 от 1984 г.), а дърветата, обявени за защитен природен обект – съгласно чл. 15, 18 и 21 от Закона за защита на природата.

Чл. 4. (1) Със запазването на годните за ползуване сградни и благоустройствени фондове трябва да се осигурява ефективност за обществото и гражданите при комплексното и хармоничното изграждане на жилищните структурни единици и части от тях. Същевременно трябва да се осъществява връзка между миналото, настоящото и бъдещото изграждане на населените места и с историческия им облик, като се запазват установеният характер и начинът на застрояване.

(2) Обновяването на сградните и благоустройствените фондове (възстановяване, усъвършенстване, преустройство, реконструкция и модернизация) и новото строителство се насочват предимно към структурни единици и части от тях, застроени с паянтови сгради.

(3) Запазването на съществуващите годни сградни и благоустройствени фондове се осъществява въз основа на определени условия, критерии и технико-икономически показатели, посочени в раздели II и III от наредбата.

(4) (Попр. – ДВ, бр. 86 от 1989 г.) Със застроителните и регулационни

планове се осигурява целесъобразно развитие на запазваните сгради чрез тяхното преустройство, пристрояване или надстрояване.

Раздел II

Критерии за запазване на сградните и благоустройствените фондове

Чл. 5. (1) За основен критерий за запазването на съществуващи сградни и благоустройствени фондове се приема пригодността им да задоволят съвременните и бъдещите потребности съобразно конкретното им предназначение.

(2) Пригодността на сградните и благоустройствените фондове се определя по комплексна експертна оценка.

Чл. 6. (1) Не се допуска събаряне и не се извършва комплексна експертна оценка на годни за живеене и ползуване жилищни сгради и сгради на обществено обслужване, когато:

1. сградите са на 3 и повече етажи;

2. сгради на 2 и 1 етаж с изминало време за ползуване под 3/4 от приетия срок на годност в зависимост от конструкциите им:

а) стоманобетонни скелетни - 150 г.;

б) смесени и масивни - 100 г.;

в) полумасивни - 60 г.

(2) Определянето на конструкциите на сградите е в съответствие с чл. 18 от Наредбата за цените на недвижимите имоти (ДВ, бр. 99 от 1979 г.).

(3) По искане на собственици се допуска събаряне на жилищни сгради в отклонение от ал. 1, когато са спазени следните условия:

1. писмено съгласие на всички собственици, представено на общинския народен съвет;

2. съгласие на общинския народен съвет;

3. съответствие с предвижданията на действащия застроителен и регулационен план.

Чл. 7. (1) Комплексната експертна оценка на сградите се основава на:

1. физическо състояние (разположение в парцела; нормативно отстояние от границите на парцела; осигуреност срещу сеизмични въздействия съобразно изискванията на нормите; конструкция: стоманобетонна скелетна, смесена, масивна или полумасивна; височина на цокъла; височина на надзидата; вид и състояние на покрива; фасадно оформление; дограма и др.);

2. техническа съоръженост (асансьор, водопроводна, канализационна, електрификационна, топлофикационна и слаботокова инсталация, дворни - локални или централно свързани инсталации и др.);

3. планово и функционално решение (самостоятелно стълбище; обособени полуподземни или подземни етажи; използваем таван; функционално зонироване; връзки; санитарни възли; мокри помещения; етаж или помещения за обществено ползуване и др.);

4. възможност за планово и функционално изменение (вграждане или пристрояване на стълбище; стаи; тераси; гаражи; премахване, преместване или допълване на стени и отвори в интериора и по фасадите; балкони; лоджии и др.);

5. естетически качества (вложени трайни материали: камък, дърво, керамика и др.; пропорции на сградата и отворите; декоративни фасадни мотиви и елементи и др.);

6. значимост в историческото развитие на структурата на населеното място (единична сграда, група, цял ансамбъл или структурна единица);

7. възможност за включване в ефективно и естетически въздействащо градоустройствено решение (чрез запазване, пристрояване, надстрояване; съответствие с действащите градоустройствени правила и нормативи; силуетно, фасадно и архитектурно-художествено приобщаване към околните сгради и среда и др.);

8. технико-икономическа оценка (разгънатата застроена площ; разлика в стойността на съществуващата сграда по Наредбата за цените на недвижимите имоти и стойността ѝ като нова по пределни цени).

(2) Състоянието на сградите съобразно условията по ал. 1 се оценява като:

1. задоволително;

2. незадоволително.

(3) Когато физическото състояние на сградата е незадоволително, сградата може да се оцени като непригодна за обитаване.

(4) Сградата може да се оцени като непригодна за обитаване и когато по-голямата част от останалите съществуващи условия по ал. 1 са признати за незадоволителни въпреки задоволителното ѝ физическо състояние по ал. 1, т. 1.

Чл. 8. Не се допуска премахване и не се извършва комплексна оценка на благоустройствени фондове, за които не е изтекъл 3/4 от амортизационния срок съгласно Таблицата за амортизационните норми (ДВ, бр. 36 и 37 от 1988 г.) (приложение към Наредбата за амортизационните норми – обн., ДВ, бр. 51 от 1987 г.; изм., бр. 1 от 1988 г. и бр. 2 от 1989 г.).

Чл. 9. (1) Комплексната експертна оценка на благоустройствените фондове се основава на:

1. възможност за задоволяване на потребителските нужди;
2. съвместимост с ефективно градоустройствено решение;
3. значимост в общата благоустройствена система;
4. физическо състояние;
5. вид на вложените материали, изделия и съоръжения;
6. година на изграждане и амортизация;
7. икономическа съпоставимост на съществуващите фондове с разходите за изграждане на нови.

(2) Комплексната експертна оценка за пригодността на благоустройствените фондове се прави поотделно за всяка подсистема на благоустройването.

(3) Състоянието на благоустройствените фондове съобразно условията по ал. 1 се оценява като:

1. задоволително;
2. незадоволително.

(4) Когато възможността за задоволяване на потребителските нужди е незадоволителна, съответният благоустройствен фонд може да се оцени като непригоден за ползуване.

(5) Благоустройственият фонд може да се оцени като непригоден за ползуване и когато по-голямата част от останалите постоянни условия са оценени като незадоволителни въпреки пригодността му да задоволява потребителските нужди по ал. 1, т. 1.

Чл. 10. При оценката на годността на сградните и благоустройствените фондове в земетръсни или свлачищни райони, в заливани терени, в зони с повишена санитарна вредност или с взривна опасност се вземат предвид и съответните нормативни изисквания за тези условия.

Чл. 11. (1) Анкетните данни за оценка на сградните и благоустройствените фондове по чл. 7 и 9 за година на изграждане, етажност, вид на конструкцията; осигуреност против сеизмично въздействие; вид на вложените материали; потребителски капацитет; технически и амортизационни параметри и др. се набират от: материалите по единния кадастър, паспортите на жилищните сгради и благоустройствените фондове, огледи на място, данъчните основни книги, проектите и регистрите към съответните организации, на които е предоставено стопанисването на благоустройствените фондове, и др., включително и от научно-документалния архив на Националния институт за паметници на културата.

(2) Данните по ал. 1 може да се попълват в паспорти съгласно приложения № 3 и № 4.

Раздел III

Градоустройствени условия и технико-икономически показатели за запазване на сградните и благоустройствените фондове

Чл. 12. (1) Общите градоустройствени планове и застроителните и регулационни планове се изработват въз основа на одобрено планово задание, в което се определят и показателите за запазване на годните сградни и благоустройствени фондове.

(2) В общите градоустройствени планове и в застроителните и регулационни планове с предвижданото изграждане се запазват установеният характер на застрояване (малоетажно или средноетажно) и начинът на застрояване (свободно, групово, склучено, комплексно) на структурни единици от населените места или частите от тях, като се съобразяват с годните сградни и благоустройствени фондове.

(3) Промяна в характера и начина на застрояването по ал. 2 се допуска, когато 2/3 и повече от парцелите са незастроени или са застроени с непригодни за ползуване сгради.

Чл. 13. (1) При изработването на общите градоустройствени планове и на застроителните и регулационни планове съобразно функционалната типизация на населените места се спазват показателите по таблица 1.

(2) С общите градоустройствени планове се определят структурни единици, за които се спазват показателите по таблица 1, за запазване на сградните и

благоустройствените фондове, степента на обновяване и характера на застрояване.

(3) Показателите по таблица 1 се спазват при разработването на застроителните и регулационни планове на цялостни населени места. За отделните структурни единици показателите се съобразяват с местоположението им в населеното място и степента на преустройството.

(4) В съществуващата разгъната застроена площ по таблица 1 се включват всички сгради, включително и паянтовите, в обхват на застроителния и регулационен план.

Чл. 14. В застроителните и регулационни планове се отразяват в табличен вид характеристиката и постигнатите показатели за сградните фондове съгласно приложение № 1.

Чл. 15. (1) Не се допуска събаряне на сгради и премахване на благоустройствените фондове освен в случаите, предвидени по чл. 6, ал. 1 и чл. 8, още когато:

1. сградите и благоустройствените фондове съгласно оценката по чл. 7, 9 и 10 са признати за годни за ползване;

2. сградите са обявени или декларирани като паметници на културата или са елементи на групов паметник.

(2) По предложение на главния архитект на общинския народен съвет с решение на експертния съвет при общинския народен съвет със заповед на председателя на изпълнителния комитет на общинския народен съвет може да се запазват единични сгради и архитектурни ансамбли, които не са обявени или декларирани за паметници на културата, с оглед на исторически обособилия се архитектурно-художествен образ на населеното място и околната среда.

(3) Съществуващи сгради на общественото обслужване, приети за годни, в застроителните и регулационни планове се предвиждат за вграждане, надстрояване, дострояване или преустройство, ако това е икономически целесъобразно и технически възможно.

(4) (Попр. - ДВ, бр. 86 от 1989 г.) По изключение сградните и благоустройствените фондове по ал. 1 може да се предвиждат за премахване само във връзка с изграждане на особено важни за цялостната функция на населеното място или от национално значение мероприятия, включително метрополитен. Това се разрешава от председателя на областния народен съвет (Столичния народен съвет) по предложение на изпълнителния комитет на общинския народен съвет след разглеждането му от експертен съвет за комплексно изграждане на териториалните единици, а за сградите - паметници на културата, и с разрешение на Комитета за културата.

(5) Предложенията по ал. 4 се внасят в областния народен съвет със съдържание съгласно приложение № 2.

Раздел IV

Права и задължения на общинските народни съвети

Чл. 16. Общинските народни съвети при възлагане, приемане и утвърждаване на общите градоустройствени планове и застроителните и регулационни планове следят за спазване разпоредбите на тази наредба и контролират нейното прилагане.

Чл. 17. Общинските народни съвети организират, ръководят и контролират паспортизирането на сградните и благоустройствените фондове съгласно Наредба № 2 за паспортизация на жилищните, благоустройствените и комунални фондове (ДВ, бр. 13 от 1987 г.) и осигуряват пълна кадастрална основа и данните по чл. 11.

Чл. 18. (1) Комплексната експертна оценка за установяване пригодността на сградните и благоустройствените фондове по чл. 7 и 9 се извършва от техническите служби при общинските народни съвети или чрез възлагане на проектантските организации, бюра и други правоспособни организации.

(2) Комплексната експертна оценка се приема от експертния съвет при общинския народен съвет и се утвърждава от председателя на комисията по териториалното и селищното устройство и по строителството при общинския народен съвет.

(3) Утвърдената комплексна оценка на сградните и благоустройствените фондове става неделима част от плановото задание за изработване на общите градоустройствени планове и на застроителните и регулационни планове.

Чл. 19. (1) Общинските народни съвети може да извършат допитване до собствениците и заинтересуваните граждани и до организациите, на които е предоставено стопанисването на сградните и благоустройствени фондове, за тяхното запазване и ползване по реда на Наредба № 1 за обществена оценка на програмите, плановете и проектите за изграждане и благоустрояване на селищата и

извънселищните територии (ДВ, бр. 48 от 1988 г.).

(2) (Попр. – ДВ, бр. 86 от 1989 г.) Допитването се извършва по реда на чл. 194 ЗТСУ с обявяване на предварителния проект на общия градоустройствен план и на предварителния проект на застроителния и регулационен план.

(3) Окончателното решение по изразените мнения при допитването се взема от експертния съвет при общинския народен съвет при разглеждане на предварителния проект на общия градоустройствен план и на предварителния проект на застроителния и регулационен план.

(4) Възраженията на собственици, на заинтересувани граждани и на организации, на които е предоставено стопанисването на отделни сградни и благоустройствени фондове, за допуснати нарушения при прилагане разпоредбите на тази наредба в окончателните проекти на общите и подробни градоустройствени планове се разглеждат и решават по реда на чл. 43, 70 до 72 ППЗТСУ.

Чл. 20. (1) При реализацията на градоустройствените планове се допуска събаряне на сгради и премахване на благоустройствени фондове само ако са предвидени в тези планове.

(2) Не се допуска внасянето на изменения в общите градоустройствени планове и в застроителните и регулационни планове, с които се предвижда да се премахнат годни сградни и благоустройствени фондове в нарушение на тази наредба.

Чл. 21. В скиците копия от регулационните планове, включително и за изграждане по стопански начин, в съответствие с предвидения начин на застрояване в квартала се означават и сградите, които се събарят или запазват временно за срок, определен съгласно чл. 275, ал. 3 ППЗТСУ.

Чл. 22. За неспазване изискванията на тази наредба се прилагат административнонаказателните разпоредби на глава десета ЗТСУ.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Действащите застроителни и регулационни планове се привеждат в съответствие с изискванията на тази наредба по етапи съобразно програмите на народните съвети за комплексно жилищното строителство.

§ 2. Общите градоустройствени планове и застроителните и регулационни планове, които предстои да се разработят или са в процес на изработване, се съобразяват с изискванията на тази наредба.

§ 3. За сградни фондове, за които са издадени заповеди за отчуждаване по чл. 98 ЗТСУ, и за сградни и благоустройствени фондове, за които са утвърдени технически проекти (задание за проектиране) за ново строителство, модернизация, реконструкция и разширение до влизане в сила на тази наредба, се спазват изискванията на досега действащата Наредба № 2 за запазване на сградния фонд в населените места (ДВ, бр. 33 от 1984 г.) при условие, че строителството по утвърдените проекти започне до 1 юли 1990 г.)

§ 4. Тази наредба се издава на основание чл. 201, ал. 1 от Закона за териториално и селищно устройство и отменя Наредба № 2 за запазване на сградния фонд в населените места, както и т. 2 от раздел III на Правила и нормативи за планиране на населените места (обн., ДВ, бр. 21 и 22 от 1970 г.; изм. и попр., бр. 67 от 1970 г.; изм., бр. 69 и 70 от 1977 г., бр. 22 от 1982 г. и бр. 33 от 1984 г.).

§ 5. Председателят на Комитета по териториално и селищно устройство упражнява общ контрол и дава указания и тълкувания по прилагането на наредбата.

§ 6. Приложенията и таблица 1 към наредбата ще бъдат поместени в Бюлетина за строителство и архитектура на комитета.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

към Закона за устройство на територията
(ДВ, бр. 1 от 2001 г., в сила от 31.03.2001 г.)

.....

§ 20. (1) Този закон отменя Закона за териториално и селищно устройство (обн., ДВ, бр. 29 от 1973 г.; попр. бр. 32 от 1973 г.; изм. и доп., бр. 87 от 1974 г., бр. 3 и 102 от 1977 г., бр. 36 от 1979 г., бр. 3 от 1980 г., бр. 45 от 1984 г., бр. 19 от 1985 г., бр. 36 от 1986 г., бр. 14 от 1988 г., бр. 31 от 1990 г.; попр., бр. 32 от 1990 г.; изм., бр. 15 от 1991 г.; изм. и доп., бр. 63 от 1995 г., бр. 104 от 1996 г., бр. 41 и 79 от 1998 г.; попр., бр. 89 от 1998 г.; изм., бр. 124 и 133 от 1998 г., бр. 26 и 86 от 1999 г., бр. 14 и 34 от 2000 г.).

(2) Подзаконовите нормативни актове, издадени въз основа на Закона за териториално и селищно устройство, се прилагат до издаването на съответните нови подзаконовите нормативни актове, доколкото не противоречат на този закон.

.....
НАРЕДБА за отменяне на Наредба № 3 от 1989 г.
за запазване на сградните и благоустройствените
фондове в населените места
(ДВ, бр. 30 от 2004 г.)

Параграф единствен. Отменя се Наредба № 3 от 1989 г. за запазване на
сградните и благоустройствените фондове в населените места.